

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## MARCK-EN-CALAISIS



Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
communautaire en date du : - 7 JUL. 2020

*Boubeu*



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

---

## CARACTERE DE LA ZONE DE LA ZONE UA

---

Il s'agit de la zone urbaine centrale de Marck dont la vocation est polyvalente.

La zone comprend trois secteurs :

- **UAa** : secteur urbain correspondant à un site de projet en renouvellement urbain.
- **UAb** : secteur urbain permettant l'accueil de petites activités.
- **UAc** : secteur urbain aux conditions de stationnement spécifiques.

## LE PLAN DISTINGUE :

---

- Les espaces proches du rivage réglementés par l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme.
- 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.

## RISQUES NATURELS :

---

- Le territoire est concerné par le Plan de Prévention des Risques Littoraux du Calaisis.
- Le territoire est concerné par un risque de remontée de nappes.
- Le territoire est concerné par un risque faible à fort de retrait et gonflement des argiles.
- Le territoire est concerné par un périmètre de Plan d'Exposition au Bruit.

## AUTRES DISPOSITIONS :

---

- Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.
- Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence. Toute construction y est interdite.
- Les secteurs identifiés au titre du L151-15 du Code de l'Urbanisme devront respecter le pourcentage de logements sociaux indiqué au plan de zonage.
- Le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux identifiés au titre du L151-16 du Code de l'Urbanisme et situés au rez-de-chaussée, en front de rue ou d'espace public est interdit.

- Les secteurs soumis à un risque d'inondation et encadrés par le PPRL du Calaisis sont identifiés sur le plan de zonage. L'occupation du sol de ces secteurs doit respecter les dispositions réglementaires dudit plan.
- Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, qui compromet l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations....) est interdit, sauf projet d'aménagement à vocation environnementale dans un objectif de restauration écologique, hydraulique ou d'approvisionnement en eau.
- Les zones à dominante humides du SDAGE Artois Picardie correspondent à des secteurs potentiellement humides. Il est dès lors demandé aux maîtres d'ouvrage la réalisation d'investigation, au titre du code de l'environnement pour écarter ou confirmer le caractère de zone humide.
- Le classement des espaces boisés (au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement sont soumis à déclaration préalable.
- L'ensemble des zones comprend des éléments de patrimoine à protéger en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément protégé, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire.
- Le classement des espaces boisés (au titre du L121-27 du Code de l'Urbanisme) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Par ailleurs, il est impossible de réduire ou supprimer les espaces boisés classés dans le cadre d'une révision ou d'une mise en compatibilité avec une déclaration d'utilité publique ou une déclaration de projet, sauf à démontrer que les boisements ne constituent pas l'un des ensembles boisés les plus significatifs de la commune.

---

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

---

---

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

---

- 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 nouveaux sièges d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions et installations industrielles.
- Les constructions et installations d'entrepôts.
- 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.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les caravanes isolées et les campings de toute nature.
- **Les occupations et utilisations du sol interdites dans les linéaires commerciaux protégés aux documents graphiques, au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme :**
  - **Le changement de destination des activités artisanales et commerciales en rez-de-chaussée.**

---

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

---

#### 2.1 Occupation ou utilisation du sol autorisée en zone UA et en secteur UAc

- Sont autorisées sous réserve de l'article UA 1 :
  - Les constructions destinées aux habitations,
  - Les constructions destinées aux commerces et activités de services,
  - Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
  - Les constructions destinées aux bureaux, aux centres de congrès et d'exposition.
- L'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, des exploitations agricoles et des industries existantes à la date d'approbation du PLU, 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.

## **2.2 Occupation des sols autorisée en secteur UAa**

- Sont autorisées sous réserve de l'article 1 :
  - Les constructions destinées aux habitations,
  - Les constructions destinées aux commerces et activités de services,
  - Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
  - Les constructions destinées aux bureaux.

## **2.3 Occupation des sols autorisée en secteur UAb**

- Sont autorisées sous réserve de l'article 1 :
  - Les constructions destinées aux commerces et activités de services,
  - Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
  - Les constructions destinées aux bureaux.

---

**ARTICLE UA 3**  
**MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non réglementé

ARTICLE UA 4  
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

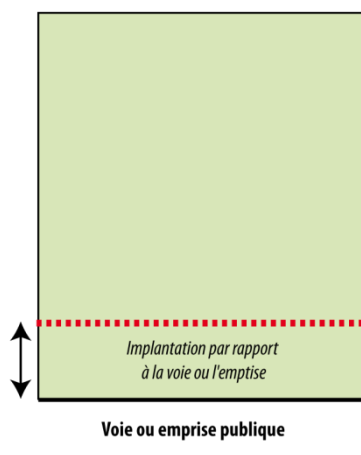
---

## 4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 4.1.1 Principe d'implantation des constructions

#### a. Dans la zone UA

- Le nu des façades doit être implanté soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement pour toutes nouvelles constructions.
- Aucune construction nouvelle en extension de construction ne peut être édifiée en avant du nu bâti existant ou attenant, excepté si cette extension respecte le même recul par rapport à l'alignement ou à l'emprise publique qu'une construction voisine.
- Toutefois, seront admis les décrochés de façade dans la limite de 25% de la longueur linéaire de la façade en question et dans la mesure où cette avancée respecte un retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement. (Il est à noter que cette disposition ne s'applique pas aux garages et carports)



#### b. En sus dans le secteur UAb :

- Tout ou partie des façades des constructions doivent être implantées :
  - A une distance minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 940 et de l'Avenue François Mitterrand.

### 4.1.2 Implantation des constructions par rapport au domaine ferroviaire

- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres du domaine public ferroviaire.

### 4.1.3 Implantation des constructions par rapport aux berges des watergangs

- Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 6 mètres des berges des watergangs.

#### **4.1.4 Dispositions particulières**

##### **a. Cas des constructions de « deuxième rang »**

- Une implantation en retrait de l'alignement est admise :
  - Lorsque la façade sur voirie du terrain n'est constituée que par son accès (respectant les dispositions de l'article 8),
  - Ou lorsque, sur le terrain, une construction principale, respectant les dispositions de l'article 8 du présent règlement, implantée à l'alignement des voies est déjà édiflée ou en cours de réalisation.

##### **b. Cas des constructions à l'angle de deux voies**

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, l'implantation par rapport à la voie ne desservant pas la façade principale de l'habitation se fera selon les règles de l'implantation sur les limites séparatives prévues à l'article 4.2.

##### **c. Cas des constructions implantées sur un terrain contigu à terrain, sur lequel existent une ou plusieurs constructions implantées non conformément aux dispositions du présent règlement**

- Une implantation différente de celle prescrite par l'article 4.1.1 est également admise ou peut être imposée lorsqu'il existe sur le terrain sur lequel est projetée la construction ou sur le terrain contigu, une ou plusieurs constructions implantées non conformément à l'article 4.1.1 afin d'harmoniser les implantations avec les constructions existantes :
  - en ce cas, les constructions à édifler doivent être implantées avec un retrait identique à celui des constructions existantes.

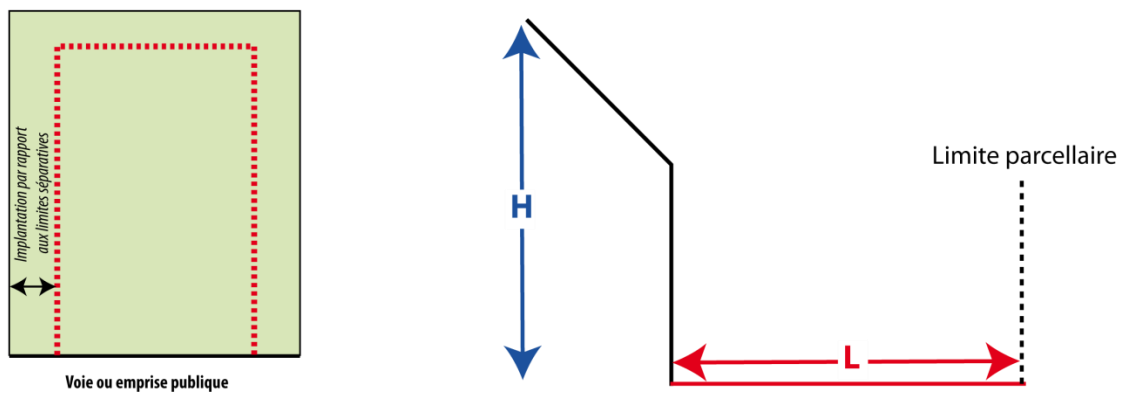
#### **4.1.5 Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics**

- Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement, à condition que :
  - leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  - et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

## **4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **4.2.1 Implantation sur les limites séparatives dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la fin de la marge de recul de la construction par rapport à l'alignement**

- Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - ou en retrait des limites séparatives, selon les modalités de calcul suivantes.
  
- Toute façade ou partie de façade de construction en retrait des limites séparatives doit être implantée :
  - avec un retrait de 1,90 m minimum pour les extensions de constructions existantes, et un retrait de 2,50 m minimum dans les autres cas,
  - et respecter la condition suivante : la distance, comptée horizontalement (L), de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (H), moins un mètre soit  $L \geq (H/2) - 1$ .



#### **4.2.2 Implantation sur les limites séparatives au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la fin de la marge de recul de la construction par rapport à l'alignement**

- Les constructions, ou parties de constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée :
  - Avec un retrait de 1,90 m minimum pour les extensions de constructions existantes, et un retrait de 2,50 m minimum dans les autres cas,
  - Et respecter les conditions suivantes : la distance, comptée horizontalement (L), de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points (H), moins deux mètres soit  $L \geq H - 2$ .



- Toutefois, seront admises les constructions implantées sur une ou plusieurs limites séparatives dès lors qu'elles s'adosent à une construction du propriétaire riverain déjà implantée sur limite séparative et dans la mesure où ces constructions respectent les mêmes proportions en termes de hauteur et de longueur que la construction à laquelle elles s'adosent.

#### **4.2.3 Dispositions particulières**

##### *a. Cas des annexes non accolées d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres*

- Les annexes non accolées, d'une emprise au sol et surface de plancher inférieure à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres doivent être implantées en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.
- Pour l'application de la présente disposition, la hauteur est calculée :
  - à compter du sol naturel du terrain, ou de la moyenne avec celui du terrain voisin si ce dernier est inférieur,
  - jusqu'au sommet de la construction ou partie de construction.

##### *b. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement*

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 4.2.1 est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante.

##### *c. Cas des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics*

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative, à condition que :
  - leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  - et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

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

- Entre deux bâtiments non contigus, une distance suffisante doit toujours être ménagée 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 sera au minimum de 3 mètres.

- Lorsqu'il s'agit de locaux de faibles volumes et de faible hauteur au faîtage, ils peuvent être contigus à la construction principale à la condition qu'ils s'implantent sur le même alignement que la construction principale par rapport à la voie ou à la limite séparative ; ou avec un retrait au moins égal à 1 mètre.

#### 4.4 Emprise au sol des constructions

- Dans les espaces verts protégés et à créer (article L151-19 du Code de l'Urbanisme), l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la surface du terrain.

#### 4.5 Hauteur maximale des constructions

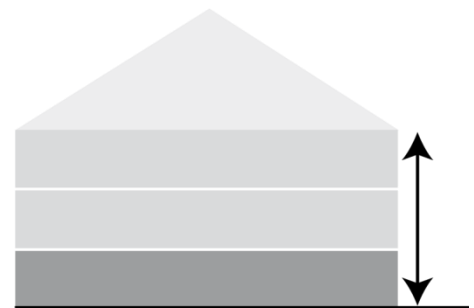
Il est conseillé aux pétitionnaires de nouvelles constructions de réaliser une dalle finie d'une hauteur surélevée de 20cm par rapport au point le plus élevé de la voirie desservant le site de projet.

##### 4.5.1 Hauteur absolue en zone UA, en secteur UAa et UAc

- En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée par rapport au point le plus haut de la voirie desservant la parcelle ne peut dépasser 10 mètres à l'égout du toit.

##### 4.5.2 Hauteur absolue en zone UAb

- En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée par rapport au point le plus haut de la voirie desservant la parcelle ne peut dépasser 7 mètres à l'égout du toit.



##### 4.5.3 Dispositions particulières

###### a. Cas des constructions ne respectant pas les règles définies au 4.5.1 et 4.5.2

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux de changement de destination, d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article 4.5.1 et 4.5.2.

###### b. Cas des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (château d'eau, pylones, etc.).

## **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.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Toutes couleurs criardes appliquées sur les façades ainsi que sur les menuiseries seront proscrites. Il sera préféré des couleurs en harmonie avec l'architecture traditionnelle de la région.

## **5.2 Murs et façades**

- Les murs et façades des habitations seront soit :
  - enduits avec une peinture de ton clair en harmonie avec le site environnant,
  - soit d'aspect pierres apparentes,
  - soit d'aspect brique,
  - soit recouvert d'un bardage de ton clair en harmonie avec le site environnant,
  - soit d'aspect bois mais est interdite l'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée,
  - ou tous autres matériaux participant à une conception bioclimatique de la construction.
- En sus pour les constructions à vocation de commerces et d'activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les bureaux, les centres de congrès et d'exposition, des matériaux contemporains peuvent être utilisés comme le bois d'aspect naturel et non peint, le verre, les bardages métalliques horizontaux, les enduits de teinte uniforme et les bétons décoratifs, associés ou non à la maçonnerie de brique.
- Les murs des bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Cas des projets d'emprise au sol inférieure à 200 mètres carrés :

L'utilisation de 2 matériaux parmi ceux suscités dans la limite, pour ce qui concerne le matériau principal, d'une proportion minimale de 60% de la surface de l'ensemble des façades du projet (annexe et extension comprises) est admise.

En outre, ce matériau principal pourra être bicolore dans la limite d'une surface minimale de 60% pour une couleur de teinte claire.

En tout état de cause, l'ensemble des façades de la construction devront présenter des teintes majoritairement claires dans une limite minimale de 60%.

Cas des projets d'emprise au sol supérieure à 200 mètres carrés :

L'utilisation de 3 matériaux parmi ceux suscités dans la limite, pour ce qui concerne le matériau principal, d'une proportion minimale de 60% de la surface de l'ensemble des façades du projet (annexe et extension comprises) est admise.

En outre, ce matériau principal pourra être tricolore dans la limite d'une surface minimale de 60% comprenant des teintes claires.

En tout état de cause, l'ensemble des façades de la construction devront présenter des teintes majoritairement claires dans une limite minimale de 60%.

## 5.3 Toiture

### 5.3.1 Dispositions générales

- Les constructions principales visibles de la rue doivent être couvertes par des toitures à deux versants minimums, d'une pente variant de 10 à 55 degrés.
- Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées dans la limite de 40% maximum de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions de l'unité foncière (annexes et extensions comprises) sans que leur hauteur ne dépasse l'égout du toit de la toiture à pentes.
- Les matériaux de couverture pour les constructions principales, les annexes et les extensions doivent avoir une couleur semblable aux matériaux traditionnels de toiture du lieu.
- Les pans des toitures seront de préférence constitués de tuiles ou de matériaux en aspect tuile.
- La toiture des vérandas pourra être en matériau transparent.
- Toutefois, les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être applicables lorsqu'il s'agit d'installation en toiture de système thermique solaire ou d'annexe.

### 5.3.2 En sus, en secteur UAa :

- Les toitures terrasses sont autorisées.

## 5.4 Clôtures

- Les clôtures à l'alignement doivent respecter une hauteur maximale de 1,60 mètre. Elles pourront être constituées par les dispositifs suivants :
  - Des matériaux harmonieux avec la construction principale édifiée sur le terrain,
  - Un grillage à condition d'être doublé par une haie vive ou opacifié par un dispositif harmonieux,
  - Un dispositif à claire voie à condition que la partie pleine ne dépasse pas 0,80 mètres,
  - Une haie vive plantée.
- Les clôtures en limites séparatives seront d'une hauteur maximale de 2 mètres. Elles pourront être constituées par les dispositifs suivants :

- Un grillage à condition d'être doublé par une haie vive ou opacifié par un dispositif harmonieux,
  - Un dispositif à claire voie à condition que la partie pleine ne dépasse pas 0,80 mètres,
  - Une haie vive plantée,
  - D'un mur d'intimité (panneau de bois ...) à condition qu'il soit à l'arrière de la construction principale et qu'il n'excède pas 3 mètres de profondeur.
- La hauteur des clôtures sur les marges de recul devra être harmonisée avec la hauteur des clôtures soit à l'alignement, soit en limites séparatives.
- Les haies seront composées d'essences locales.
  - Les clôtures situées à moins de 6 mètres des berges des watergangs seront uniquement constituées de dispositifs à claire-voie non scellés de façon à permettre leur démontage en cas d'entretien du watergang.

#### **5.4.1 Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

### **ARTICLE UA 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **6.1 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 plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les plantations peuvent être réalisées sous forme de bosquets. Ils doivent être choisis parmi les essences locales figurant sur la liste annexée.
- L'utilisation d'essences locales devra être privilégiée. Une liste informative sera jointe dans les annexes documentaires.

#### **6.2 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.

## **7.1 Principe général**

### **7.1.1 Pour les véhicules motorisés**

- 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.
- En cas de changement de destination des constructions existantes, il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.
- En cas de division foncière :
  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

### **7.1.2 Pour les cycles non motorisés**

- Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments aux activités tertiaires 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 1m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions d'équipements publics. Par ailleurs, les constructions à usage collectif devront intégrer la création d'un local cycle avec un ratio d'une place par logement.

## **7.2 Dispositions applicables aux constructions dans la zone UA et en secteurs UAa et UAb**

### **7.2.1 Dispositions applicables aux constructions destinées à l'habitation**

- Pour les constructions à vocation d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement 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.
- Pour les lotissements ou groupes d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement à l'usage des visiteurs par tranche de 5 logements.
- Pour les constructions à vocation d'immeubles collectifs d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement.

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

### **7.2.2 Dispositions applicables aux constructions d'artisanat et commerce de détail, et de bureaux**

- Pour les constructions d'artisanat et commerce de détail ou de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà d'une surface plancher de 150 m<sup>2</sup>.
- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- Il doit être aménagé, à l'intérieur des parcelles, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services, ainsi que ceux du personnel et de la clientèle.
- Le revêtement des places de stationnement peut être partiellement ou en totalité perméable à l'eau (dalles gazons, schistes concassés, modules bétons engazonnés, association de sable et de résine bicomposante, etc.) sauf si des études techniques montrent l'impossibilité d'infiltrer.

### **7.3 Dispositions applicables aux constructions dans le secteur UAc**

- 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.
- Pour les constructions à vocation d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ainsi qu'aux changements de destination des constructions existantes.

---

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ARTICLE UA 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

#### 8.1 Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Ces accès directs ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large. Cette largeur est portée à 5 mètres minimum pour tout accès desservant plus de deux logements.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

#### 8.2 Voirie

- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles à double sens de circulation devront avoir une largeur de 8 mètres minimum. Les voies à sens unique devront avoir une largeur de 4 mètres minimum.

---

### ARTICLE UA 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 ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- Le raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur et notamment au règlement d'assainissement collectif. Un accord de rejet doit être sollicité auprès du service de l'assainissement avant chaque nouveau raccordement.

## **9.3 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 pré-traitement approprié.

## **9.4 Autres réseaux**

### ***9.4.1 Distribution en réseau électriques et télécommunications***

- Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

- Toute nouvelle construction prévoit la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

#### **9.4.2 Déchets**

- En cas de division d'une habitation en plusieurs logements et dans le cas de construction d'un bâtiment de plus de deux habitations, un emplacement spécialisé pour recevoir les containers d'ordures ménagères devra être réalisé.
- Dans le cas de construction nouvelle implantée en second rang, un local dédié devra être aménagé à proximité de l'emprise publique. La collecte des déchets peut être organisée sur le domaine public sous la forme d'un emplacement mutualisé, à condition :
  - d'être accessible pour le service de ramassage des déchets,
  - d'être clôturé (haie vive, panneau de bois ...).
- Les nouvelles voies en impasse inférieures ou égales à 50 mètres doivent avoir un point de collecte aménagé des ordures ménagères accessible depuis la voie publique.

#### **9.4.3 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 verte.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

---

---

## CARACTERE DE LA ZONE DE LA ZONE UB

---

**Il s'agit de la zone urbaine de densité moyenne dont la vocation est polyvalente.**

La zone comprend un secteur :

- **UBa** : secteur urbain correspondant au Fort Vert et aux Hemmes-de-Marck

---

## LE PLAN DISTINGUE :

---

- Les espaces proches du rivage réglementés par l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme.
- 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.

---

## RISQUES NATURELS :

---

- Le territoire est concerné par le Plan de Prévention des Risques Littoraux du Calaisis.
- Le territoire est concerné par un risque de remontée de nappes.
- Le territoire est concerné par un risque faible à fort de retrait et gonflement des argiles.
- Le territoire est concerné par un périmètre de Plan d'Exposition au Bruit.

---

## AUTRES DISPOSITIONS :

---

- Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.
- Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence. Toute construction y est interdite.
- Les secteurs soumis à un risque d'inondation et encadrés par le PPRL du Calaisis sont identifiés sur le plan de zonage. L'occupation du sol de ces secteurs doit respecter les dispositions réglementaires desdits plans.
- Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, qui compromet l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements

et excavations....) est interdit, sauf projet d'aménagement à vocation environnementale dans un objectif de restauration écologique, hydraulique ou d'approvisionnement en eau.

- Les zones à dominante humides du SDAGE Artois Picardie correspondent à des secteurs potentiellement humides. Il est dès lors demandé aux maîtres d'ouvrage la réalisation d'investigation, au titre du code de l'environnement pour écarter ou confirmer le caractère de zone humide.
- Le classement des espaces boisés (au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement sont soumis à déclaration préalable.
- L'ensemble des zones comprend des éléments de patrimoine à protéger en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément protégé, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire.
- Le classement des espaces boisés (au titre du L121-27 du Code de l'Urbanisme) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier. Par ailleurs, il est impossible de réduire ou supprimer les espaces boisés classés dans le cadre d'une révision ou d'une mise en compatibilité avec une déclaration d'utilité publique ou une déclaration de projet, sauf à démontrer que les boisements ne constituent pas l'un des ensembles boisés les plus significatifs de la commune.

---

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

---

---

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

---

- 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 nouveaux sièges d'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions et installations industrielles.
- Les constructions et installations d'entrepôts.
- 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.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les caravanes isolées et les campings de toute nature.

---

### ARTICLE UB 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISE SOUS CONDITIONS

---

#### 2.1 Occupation ou utilisation du sol autorisée en zone UB

- Sont autorisées sous réserve de l'article 1 :
  - Les constructions destinées aux habitations,
  - Les constructions destinées aux commerces et activités de services,
  - Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
  - Les constructions destinées aux bureaux, aux centres de congrès et d'exposition.
- L'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, des exploitations agricoles et des industries existantes à la date d'approbation du PLU, 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.

## **2.2 Occupation des sols autorisée en secteur UBa**

- Sont autorisées sous réserve de l'article 1 :
  - Les constructions destinées aux habitations,
  - Les constructions destinées aux commerces et activités de services,
  - Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

---

### **ARTICLE UB 3**

### **MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

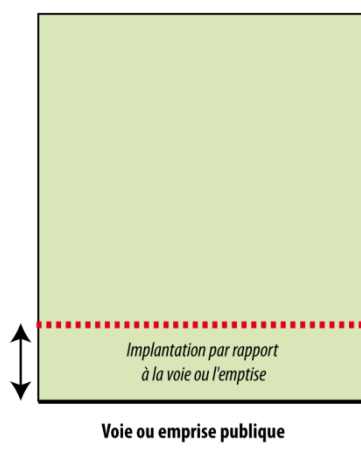
---

Non réglementé

## 4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 4.1.1 Principe d'implantation des constructions

- Le nu des façades doit être implanté avec un retrait compris entre 5 mètres et 30 mètres par rapport à l'alignement pour toutes nouvelles constructions. Seules les constructions de faibles volumes et de faible hauteur au faîtage peuvent être implantées au-delà de 30 mètres par rapport à l'alignement.
- Aucune construction nouvelle en extension de construction ne peut être édifiée en avant du nu bâti existant ou attenant, excepté si cette extension respecte le même recul par rapport à l'alignement ou l'emprise publique qu'une construction voisine.
- Toutefois, seront admis les décrochés de façade dans la limite de 25% de la longueur linéaire de la façade en question et dans la mesure où cette avancée respecte un retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement. (Il est à noter que cette disposition ne s'applique pas aux garages et carports)



### 4.1.2 Implantation des constructions par rapport au domaine ferroviaire

- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres du domaine public ferroviaire.

### 4.1.3 Implantation des constructions par rapport aux berges des watergangs

- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres des berges des watergangs.

#### **4.1.4 Dispositions particulières**

##### *a. Cas des constructions de « deuxième rang »*

- Une implantation en retrait de l'alignement est admise :
  - Lorsque la façade sur voirie du terrain n'est constituée que par son accès (respectant les dispositions de l'article 8),
  - Ou lorsque, sur le terrain, une construction principale, respectant les dispositions de l'article 8 du présent règlement, implantée à l'alignement des voies est déjà édifiée ou en cours de réalisation.

##### *b. Cas des constructions à l'angle de deux voies*

- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, l'implantation par rapport à la voie ne desservant pas la façade principale de l'habitation se fera selon les règles de l'implantation sur les limites séparatives prévues à l'article 4.2.

##### *c. Cas des constructions implantées sur un terrain contigu à terrain, sur lequel existent une ou plusieurs constructions implantées non conformément aux dispositions du présent règlement*

- Une implantation différente de celle prescrite par l'article 4.1.1 est également admise ou peut être imposée lorsqu'il existe sur le terrain sur lequel est projetée la construction ou sur le terrain contigu, une ou plusieurs constructions implantées non conformément à l'article 4.1.1 afin d'harmoniser les implantations avec les constructions existantes :
  - en ce cas, les constructions à édifier doivent être implantées avec un retrait identique à celui des constructions existantes

#### **4.1.5 Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics**

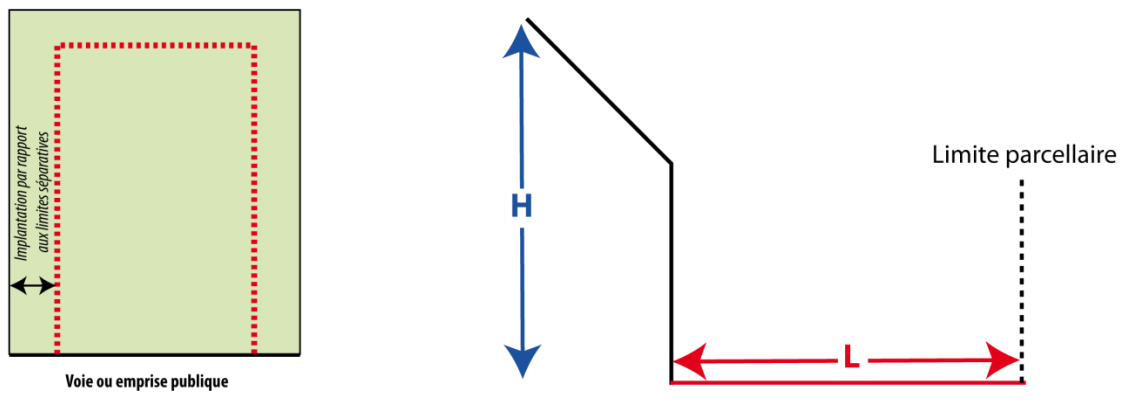
- Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement, à condition que :
  - leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  - et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

## **4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**



**4.2.1 Implantation sur les limites séparatives dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la fin de la marge de recul de la construction par rapport à l'alignement :**

- Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées :
  - sur une des limites séparatives,
  - en retrait des limites séparatives, selon les modalités de calcul suivantes,
  - ou sur plusieurs limites séparatives dans le cas d'implantation de constructions couvertes non closes.
  
- Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée :
  - Avec un retrait de 1,90 m. minimum pour les extensions de constructions existantes et un retrait de 2,50 m. minimum dans les autres cas,
  - Et respecter la condition suivante : la distance comptée horizontalement (L), de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (H) moins un mètre soit  $L \geq (H/2) - 1$



**4.2.2 Implantation sur les limites séparatives au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la fin de la marge de recul de la construction par rapport à l'alignement :**

- Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées en retrait des limites séparatives, selon les modalités de calcul définies à l'article 4.2.1.
- Toutefois, seront admises les constructions implantées sur une ou plusieurs limites séparatives dès lors qu'elles s'adossent à une construction du propriétaire riverain déjà implantée sur limite séparative et dans la mesure où ces constructions respectent les mêmes proportions en termes de hauteur et de longueur que la construction à laquelle elles s'adossent.

#### **4.2.3 Dispositions particulières**

##### **a. Cas des annexes non accolées d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres**

- Les annexes non accolées, d'une emprise au sol et surface de plancher inférieure à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres doivent être implantées en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.
- Pour l'application de la présente disposition, la hauteur est calculée :
  - à compter du sol naturel du terrain, ou de la moyenne avec celui du terrain voisin si ce dernier est inférieur,
  - jusqu'au sommet de la construction ou partie de construction.

Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 4.2.1 est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existantes :
  - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante.

##### **b. Cas des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics**

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative, à condition que :
  - leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  - et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

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

- Entre deux bâtiments non contigus, une distance suffisante doit toujours être ménagée 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 sera au minimum de 3 mètres.
- Lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de faible hauteur au faîtage, ils peuvent être contigus à la construction principale à la condition qu'ils s'implantent sur le même alignement que la construction principale par rapport à la voie ou à la limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 1 mètre.

## 4.4 Emprise au sol des constructions

### 4.4.1 Principe général

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface des parcelles.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment existant, l'emprise au sol initiale pourra être utilisée même si elle est supérieure à 50% de la surface des parcelles.

### 4.4.2 Dispositions particulières

#### a. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les surélévations et changements de destination des constructions existantes non conformes à l'article 4.4.1, sont autorisés, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes.
- Les travaux d'amélioration (extension de type vérandas, etc.) et de mise aux normes des constructions existantes non conformes à l'article 4.4.1 sont autorisés, à condition que l'emprise au sol de la construction après travaux n'excède pas 70 % de la superficie du terrain.

#### b. Dispositions spécifiques aux espaces verts protégés

- Dans les espaces verts protégés et à créer, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la surface du terrain.

## 4.5 Hauteur maximale des constructions

- En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée par rapport au point le plus haut de la voirie desservant la parcelle ne peut dépasser 6 mètres à l'égout du toit.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment existant, la hauteur initiale du bâtiment pourra être utilisée.
- Cette hauteur est portée à 12 mètres pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Il est conseillé aux pétitionnaires de nouvelles constructions de réaliser une dalle finie d'une hauteur surélevée de 20cm par rapport au point le plus élevé de la voirie desservant le site de projet.



## **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.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Toutes couleurs criardes appliquées sur les façades ainsi que sur les menuiseries seront proscrites. Il sera préféré des couleurs en harmonie avec l'architecture traditionnelle de la région.

## **5.2 Murs et façades**

- Les murs et façades des habitations seront soit :
  - enduits avec une peinture de ton clair en harmonie avec le site environnant,
  - soit d'aspect pierres apparentes,
  - soit d'aspect brique,
  - soit recouvert d'un bardage de ton clair en harmonie avec le site environnant,
  - soit d'aspect bois mais est interdite l'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée,
  - ou tous autres matériaux participant à une conception bioclimatique de la construction.
- En sus pour les constructions à vocation de commerces et d'activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les bureaux, les centres de congrès et d'exposition, des matériaux contemporains peuvent être utilisés comme le bois d'aspect naturel et non peint, le verre, les bardages métalliques horizontaux, les enduits de teinte uniforme et les bétons décoratifs, associés ou non à la maçonnerie de brique.
- Les murs des bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Cas des projets d'emprise au sol inférieure à 200 mètres carrés :

L'utilisation de 2 matériaux parmi ceux suscités dans la limite, pour ce qui concerne le matériau principal, d'une proportion minimale de 60% de la surface de l'ensemble des façades du projet (annexe et extension comprises) est admise.

En outre, ce matériau principal pourra être bicolore dans la limite d'une surface minimale de 60% pour une couleur de teinte claire.

En tout état de cause, l'ensemble des façades de la construction devront présenter des teintes majoritairement claires dans une limite minimale de 60%.

Cas des projets d'emprise au sol supérieure à 200 mètres carrés :

L'utilisation de 3 matériaux parmi ceux suscités dans la limite, pour ce qui concerne le matériau principal, d'une proportion minimale de 60% de la surface de l'ensemble des façades du projet (annexe et extension comprises) est admise.

En outre, ce matériau principal pourra être tricolore dans la limite d'une surface minimale de 60% comprenant des teintes claires.

En tout état de cause, l'ensemble des façades de la construction devront présenter des teintes majoritairement claires dans une limite minimale de 60%.

### **5.3 Toiture**

- Les constructions principales visibles de la rue doivent être couvertes par des toitures à deux versants minimums, d'une pente variant de 10 à 55 degrés.
- Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées dans la limite de 40% maximum de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions de l'unité foncière (annexes et extensions comprises) sans que leur hauteur ne dépasse l'éégout du toit de la toiture à pentes.
- Les matériaux de couverture pour les constructions principales, les annexes et les extensions doivent avoir une couleur semblable aux matériaux traditionnels de toiture du lieu.
- Les pans des toitures seront de préférence constitués de tuiles ou de matériaux en aspect tuile.
- La toiture des vérandas pourra être en matériau transparent.
- Toutefois, les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être applicables lorsqu'il s'agit d'installation en toiture de système thermique solaire ou d'annexe.

### **5.4 Clôtures**

- Les clôtures à l'alignement doivent respecter une hauteur maximale de 1,60 mètre. Elles pourront être constituées par les dispositifs suivants :
  - Des matériaux harmonieux avec la construction principale édifiée sur le terrain,
  - Un grillage à condition d'être doublé par une haie vive ou opacifié par un dispositif harmonieux,
  - Un dispositif à claire voie à condition que la partie pleine ne dépasse pas 0,80 mètres,
  - Une haie vive plantée,
  - D'un mur d'intimité (panneau de bois ...) à condition qu'il soit à l'arrière de la construction principale et qu'il n'excède pas 3 mètres de profondeur.
- Les clôtures en limites séparatives seront d'une hauteur maximale de 2 mètres. Elles pourront être constituées par les dispositifs suivants :
  - Un grillage à condition d'être doublé par une haie vive ou opacifié par un dispositif harmonieux,
  - Un dispositif à claire voie à condition que la partie pleine ne dépasse pas 0,80 mètres,
  - Une haie vive plantée,
  - Les murs adossés d'une grille qualitative.

- La hauteur des clôtures sur les marges de recul devra être harmonisée avec la hauteur des clôtures soit à l'alignement, soit en limites séparatives.
- Les haies seront composées d'essences locales.
- Les clôtures situées à moins de 6 mètres des berges des watergangs seront uniquement constituées de dispositifs à claire-voie non scellés de façon à permettre leur démontage en cas d'entretien du watergang.

#### **5.4.1 Dispositions particulières**

##### *a. Cas des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics*

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

---

### **ARTICLE UB 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

## **6.1 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 plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les plantations peuvent être réalisées sous forme de bosquets. Ils doivent être choisis parmi les essences locales figurant sur la liste annexée.
- La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface libre.
- L'utilisation d'essences locales devra être privilégiée. Une liste informative sera jointe dans les annexes documentaires.

## **6.2 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.

## 7.1 Principe général

### 7.1.1 Pour les véhicules motorisés

- 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.
- En cas de changement de destination des constructions existantes, il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.
- En cas de division foncière :
  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- 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.

### 7.1.2 Pour les cycles non motorisés

- Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments aux activités tertiaires 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 1m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions d'équipements publics. Par ailleurs, les constructions à usage collectif devront intégrer la création d'un local cycle avec un ratio d'une place par logement.

## 7.2 Dispositions spécifiques

### 7.2.1 Dispositions applicables aux constructions destinées à l'habitation

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places non couvertes de stationnement. Dans le cas d'une division d'habitation en plusieurs logements, il sera réalisé autant de places de stationnement que de logements créés.

- Pour les lotissements ou groupes d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement à l'usage des visiteurs par tranche de 5 logements.
- Pour les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

#### **7.2.2 Dispositions applicables aux constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail**

- Pour les constructions d'artisanat et commerce de détail ou de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà d'une surface de plancher de 150 m<sup>2</sup>.



---

---

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

---

### ARTICLE UB 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

#### 8.1 Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Ces accès directs ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large. Cette largeur est portée à 5 mètres minimum pour tout accès desservant plus de deux logements.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 8.2 Accès

- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles à double sens de circulation devront avoir une largeur de 8 mètres minimum. Les voies à sens unique devront avoir une largeur de 4 mètres minimum.

---

---

### ARTICLE UB 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

#### *a. Zone desservie par un collecteur et station d'épuration :*

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- Le raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur et notamment au règlement d'assainissement collectif. Un accord de rejet doit être sollicité auprès du service de l'assainissement avant chaque nouveau raccordement.

#### *b. Zone non desservie par un collecteur et station d'épuration :*

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement pour des parcelles d'une surface de plancher minimale de 700 m<sup>2</sup>, l'assainissement Individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.
- Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

## 9.3 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 pré-traitement approprié.

## **9.4 Autres réseaux**

### **9.4.1 Distribution en réseau électriques et télécommunications**

- Il est recommandé que toute nouvelle construction prévoit la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

### **9.4.2 Déchets**

- En cas de division d'une habitation en plusieurs logements et dans le cas de construction d'un bâtiment de plus de deux habitations, un local spécialisé pour recevoir les containers d'ordures ménagères devra être réalisé.
- Les nouvelles voies en impasse inférieures ou égales à 50 mètres doivent avoir un point de collecte aménagé des ordures ménagères accessible depuis la voie publique.
- Dans le cas de construction nouvelle implantée en second rang, un local dédié devra être aménagé à proximité de l'emprise publique. La collecte des déchets peut être organisée sur le domaine public sous la forme d'un emplacement mutualisé, à condition :
  - d'être accessible pour le service de ramassage des déchets,
  - d'être clôturé (haie vive, panneau de bois ...).

### **9.4.3 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 verte.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

---

---

## CARACTERE DE LA ZONE DE LA ZONE UE

---

Il s'agit de zones économiques équipées regroupant principalement des activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

La zone comprend un secteur :

- **UEa** : secteur correspondant à la zone d'activités légères « Leonard de Vinci ».
- **UEb** : secteur à vocation économique et aux conditions d'implantation spécifiques.

---

## LE PLAN DISTINGUE :

---

- Les espaces proches du rivage réglementés par l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme.
- 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.

---

## RISQUES NATURELS :

---

- Le territoire est concerné par le Plan de Prévention des Risques Littoraux du Calaisis.
- Le territoire est concerné par un risque de remontée de nappes.
- Le territoire est concerné par un risque faible à fort de retrait et gonflement des argiles.
- Le territoire est concerné par un périmètre de Plan d'Exposition au Bruit.

---

## AUTRES DISPOSITIONS :

---

- Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.
- Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence. Toute construction y est interdite.
- Les secteurs soumis à un risque d'inondation et encadrés par le PPRL du Calaisis sont identifiés sur le plan de zonage. L'occupation du sol de ces secteurs doit respecter les dispositions réglementaires desdits plans.
- Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, qui compromet l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y

compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations....) est interdit, sauf projet d'aménagement à vocation environnementale dans un objectif de restauration écologique, hydraulique ou d'approvisionnement en eau.

- Les zones à dominante humides du SDAGE Artois Picardie correspondent à des secteurs potentiellement humides. Il est dès lors demandé aux maîtres d'ouvrage la réalisation d'investigation, au titre du code de l'environnement pour écarter ou confirmer le caractère de zone humide.
- Le classement des espaces boisés (au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement sont soumis à déclaration préalable.
- L'ensemble des zones comprend des éléments de patrimoine à protéger en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément protégé, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire.
- Le classement des espaces boisés (au titre du L121-27 du Code de l'Urbanisme) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Par ailleurs, il est impossible de réduire ou supprimer les espaces boisés classés dans le cadre d'une révision ou d'une mise en compatibilité avec une déclaration d'utilité publique ou une déclaration de projet, sauf à démontrer que les boisements ne constituent pas l'un des ensembles boisés les plus significatifs de la commune.

---

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

---

---

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

---

- Les constructions à vocation d'habitation hormis celles autorisées à l'article UE2.
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement de caravanes,
- Les décharges, les dépôts de tous objets et matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les constructions provisoires à caractère précaire, baraquements, abris fixes ou mobiles, à l'exclusion de celles nécessaires au déroulement du chantier,
- Les puits et les forages,
- Les affouillements et exhaussements des sols, l'ouverture et l'exploitation de carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement des voiries, réseaux et espaces verts.

---

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

---

#### 2.1 Occupation ou utilisation des sols autorisée en zone UE et en secteur UEb

- Sont autorisées les constructions et installations destinées aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires et 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 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.
- Les constructions et installations à vocation d'artisanat et de commerce de détail, de commerce de gros et d'hébergement hôtelier et touristique.
- Les constructions destinées aux habitations à **condition d'être directement liées aux activités autorisées dans la zone** (logement de fonction).
- Sont autorisées les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 2.2 Occupation ou utilisation des autorisée en secteur UEa

- Sont autorisées sous réserve de l'article UA 1 :
  - Les constructions destinées au secteur secondaire ou tertiaire à condition que la surface de plancher soit inférieure à 1 500 m<sup>2</sup>,

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les constructions destinées aux commerces et équipement de services,
- Les constructions destinées aux **habitations à condition d'être directement liées aux activités autorisées dans la zone** (logement de fonction).

---

**ARTICLE UE 3**  
**MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

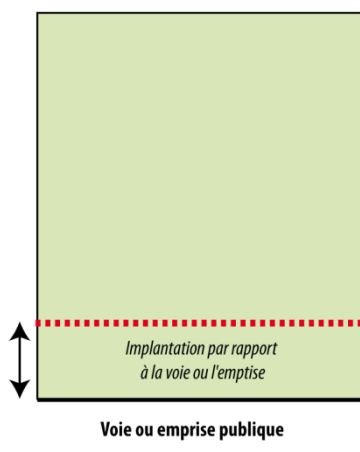
---

Non réglementé

## 4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 4.1.1 Principe d'implantation des constructions

- Les constructions devront s'implanter avec un recul de 5 mètres par rapport aux limites d'emprise publique.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, tels que les transformateurs électriques.
- Des retraits supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manières à assurer la sécurité routière.



### 4.1.2 Implantation des constructions par rapport au domaine ferroviaire

- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.
- Cette distance est portée à 6 mètres sur la partie de la zone située à l'Est de la rue Pascal.

### 4.1.3 Implantation des constructions par rapport à l'autoroute A16 en zone UE et UEa

- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 100 mètres de la limite de l'autoroute A16.



#### **4.1.4 Implantation des constructions par rapport à l'autoroute A16 en zone UEb**

- Les constructions peuvent s'implanter à une distance de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de l'A16.

#### **4.1.5 Dispositions particulières**

##### **a. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- Une implantation différente de celle prescrite par l'article 4.1.1 est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément à l'article 4.1.1, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

## **4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **4.2.1 Principe général d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - ou en retrait des limites séparatives de 3 mètres minimum.

#### **4.2.2 Dispositions spécifiques aux extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 4.2.1. est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante

#### **4.2.3 Cas des constructions et installations des équipements publics d'intérêt collectif et services publics**

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative, à condition que :
  - leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  - et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.

- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

### 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 sera au minimum de 3 mètres.

### 4.4 Emprise au sol des constructions

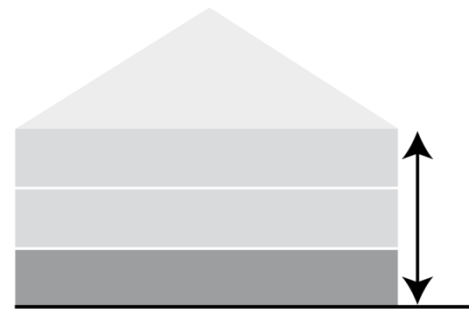
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale du terrain.

### 4.5 Hauteur maximale des constructions

Il est conseillé aux pétitionnaires de nouvelles constructions de réaliser une dalle finie d'une hauteur surélevée de 20cm par rapport au point le plus élevé de la voirie desservant le site de projet.

#### 4.5.1 Hauteur absolue en zone UE et UEb

- En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée par rapport au point le plus haut de la voirie desservant la parcelle ne peut dépasser 17 mètres au à l'égout du toit.
- Toutefois des adaptations demeurent possibles pour les bâtiments ou installations dont la nature ou l'affectation exigerait une hauteur supérieure (cheminée, antennes, éoliennes ...) sous réserve de la comptabilité avec le site.



#### 4.5.2 Hauteur absolue en zone UEa

- En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée par rapport au point le plus haut de la voirie desservant la parcelle ne peut dépasser 10 mètres à l'égout du toit.
- Toutefois des adaptations demeurent possibles pour les bâtiments ou installations dont la nature ou l'affectation exigerait une hauteur supérieure (cheminée, antennes, éoliennes ...) sous réserve de la comptabilité avec le site.

### **4.5.3 Dispositions particulières**

#### **a. Cas des constructions ne respectant pas les règles définies au 4.5.1 et 4.5.2**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux de changement de destination, d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article 4.5.1 et 4.5.2.

#### **b. Cas des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics (château d'eau, pylones, etc.).

---

## **ARTICLE UE 5**

### **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

## **5.1 Principe général**

- Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages de cette entrée d'agglomération dans lequel elles s'intégreront. Notamment, les parties de bâtiments donnant sur l'autoroute A16, le rond-point central de la ZAC des Pins, sur le boulevard urbain et sur la rue Pascal devront être traitées comme façade.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

## **5.2 Toiture**

- Les toitures des bâtiments feront l'objet d'une attention particulière sur le plan des matériaux, des couleurs et des volumes, de façon à offrir un aspect harmonieux depuis l'autoroute A16 et les voies publiques internes à la zone. Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.
- L'installation de panneaux solaires est autorisée.
- Les toitures métalliques à ondulation (de type tôles ondulées, bacs, etc.), visibles depuis l'espace public, sont interdites.

## **5.3 Matériaux**

### **5.3.1 Dispositions générales**

- Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées en harmonie avec les façades donnant sur les voies.
- En cas d'implantation sur une limite séparative, l'harmonisation architecturale entre bâtiments contigus devra être assurée (gabarit, couleur, aspect des matériaux).

#### **5.1.1 En sus, en zone UEb**

- Les façades visibles depuis l'A16 devront présenter une grande qualité architecturale. L'utilisation du bois ou du verre est recommandée. Il est préférable que les matériaux soient issus de filières locales et à faible énergie grise.

### **5.4 Constructions annexes**

- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

### **5.5 Publicité et affichage**

- La publicité et l'affichage aux abords de l'autoroute A16 et des voiries publiques internes seront conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les enseignes scellées au sol ou installées directement sur le sol sont autorisées, sous respect de la réglementation en vigueur les concernant.
- Les enseignes nécessaires à l'identification de la fonction du bâtiment sont autorisées. Les enseignes seront fixées sur la façade principale et elles ne devront pas dépasser le faîtage ou l'acrotère.
- Les façades peuvent être éclairées. L'éclairage ne sera pas dirigé vers le ciel mais directement vers les façades.

### **5.6 Clôtures**

#### **5.6.1 Dispositions générales**

- Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres. Elles pourront être constituées par les dispositifs suivants :
  - Une haie vive composée d'essences locales,
  - Une grille ou grillage doublée d'une haie vive ou opacifiée par un dispositif harmonieux,
  - Un dispositif à claire voie à condition que la partie plane ne dépasse pas 0,80 mètres.
- Tous dispositifs souples ou rigides visant à constituer un pare-vue (de type tôles ondulées, rouleaux de plastiques, etc.), sont interdits.

### 5.6.2 En sus, en zone UEb

- Les clôtures des parcelles devront :
  - être édifiées avec une haie vive d'essences locales. Les grillages doublés d'une haie vive devront être placés côté intérieur de la zone (derrière les haies vives). Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de plus de deux mètres.
  - Permettre des passages pour la petite faune.
- Les limites séparatives doit obligatoirement être plantée d'une haie arbustive d'une largeur de trois à cinq mètres. Les essences choisies devront avoir un feuillage persistant.

## 5.7 Eléments techniques

- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être regroupés et intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet, et présenter des couleurs neutres.
- 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. Il en sera de même des zones de dépôts et parc de matériaux.

---

### ARTICLE UE 6

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

---

- Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
- 20 % de la superficie du terrain minimum doivent être non imperméabilisés. En lieu et place, il est possible d'appliquer un coefficient de biotope par surface. Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre (PLT). Le CBS et le PLR sont calculés à la parcelle ou à l'unité foncière. **Le CBS doit être au minimum de 0,22.**
- Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites de zones doivent être obligatoirement plantées d'arbres de haute tige, d'essences locales et comporter une épaisseur d'au moins 0,80 mètres d'épaisseur, couche drainante comprise.
- Sur les limites de la zone contiguës avec les zones d'habitats, la bande de reculement imposée à l'article 4.2 devra être entièrement plantée, sous la forme d'une bande forestière de 10 mètres d'épaisseur minimum.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

## 7.1 Principe général

### 7.1.1 Pour les véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des emprises publiques.
- Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
  - pour assurer l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service sans encombrer la voie publique,
  - le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
  
- En ce qui concerne les poids lourds, il convient de prévoir à l'intérieur de chaque lot un nombre suffisant de places de stationnement pour les besoins en périodes et heures de pointe, aucun stationnement sur les voies de desserte n'étant toléré.
- La distribution et les dimensions des places de stationnement ainsi que le tracé en plan et en profil de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles.
- Dans le cadre d'opérations d'ensemble mixte (habitat/industrie/commerces de gros ...), 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.
- 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.

### 7.1.2 Pour les véhicules non motorisés

- Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération.
- Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

---

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ARTICLE UE 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

#### 8.1 Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Aucun accès n'aura une largeur inférieure à 4 mètres.
- Aucun accès direct aux parcelles ne sera aménagé sur la RD247 (rue Pascal), à l'exception de ceux destinés au passage des services de sécurité et de secours et à la lutte contre l'incendie, et dans les limites autorisées par le gestionnaire de la voie.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
- Les aires de stationnement privées doivent être disposées sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, ou deux accès en sens unique.
- Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

#### 8.2 Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui sont édifiés. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie et autres services de secours, déchets ménagers).

---

### ARTICLE UE 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).

## **9.3 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 pré-traitement approprié.

## **9.4 Autres réseaux**

### **9.4.1 Distribution en réseau électriques et télécommunications**

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



#### **9.4.2 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.
- 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.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

---

---

## CARACTERE DE LA ZONE DE LA ZONE UH

---

Il s'agit de zones à vocation d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

La zone comprend deux secteurs :

- **UH<sub>a</sub>** : secteur correspondant au site de l'aérodrome de Marck.
- **UH<sub>b</sub>** : secteur correspondant aux équipements sportifs du Fort Vert.

---

## LE PLAN DISTINGUE :

---

- Les espaces proches du rivage réglementés par l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme.
- 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.

---

## RISQUES NATURELS :

---

- Le territoire est concerné par le Plan de Prévention des Risques Littoraux du Calaisis.
- Le territoire est concerné par un risque de remontée de nappes.
- Le territoire est concerné par un risque faible à fort de retrait et gonflement des argiles.
- Le territoire est concerné par un périmètre de Plan d'Exposition au Bruit.

---

## AUTRES DISPOSITIONS :

---

- Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.
- Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence. Toute construction y est interdite.
- Les secteurs soumis à un risque d'inondation et encadrés par le PPRL du Calaisis sont identifiés sur le plan de zonage. L'occupation du sol de ces secteurs doit respecter les dispositions réglementaires desdits plans.

- Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, qui compromet l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations....) est interdit, sauf projet d'aménagement à vocation environnementale dans un objectif de restauration écologique, hydraulique ou d'approvisionnement en eau.
- Les zones à dominante humides du SDAGE Artois Picardie correspondent à des secteurs potentiellement humides. Il est dès lors demandé aux maîtres d'ouvrage la réalisation d'investigation, au titre du code de l'environnement pour écarter ou confirmer le caractère de zone humide.
- Le classement des espaces boisés (au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement sont soumis à déclaration préalable.
- L'ensemble des zones comprend des éléments de patrimoine à protéger en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément de patrimoine protégé, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire.
- Le classement des espaces boisés (au titre du L121-27 du Code de l'Urbanisme) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Par ailleurs, il est impossible de réduire ou supprimer les espaces boisés classés dans le cadre d'une révision ou d'une mise en compatibilité avec une déclaration d'utilité publique ou une déclaration de projet, sauf à démontrer que les boisements ne constituent pas l'un des ensembles boisés les plus significatifs de la commune.

---

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

---

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

---

- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les commerces et activités de services,
- Les activités des secteurs secondaires ou tertiaires hormis celles autorisées à l'article UH2,
- Les constructions des activités des secteurs secondaires ou tertiaires hormis celles autorisées à l'article UH2.
- Les constructions à vocation d'habitation hormis celles autorisées à l'article UH2.
- Les décharges, cimetières de voitures et dépôts de tous objets et matériaux.
- Les constructions provisoires à caractère précaire, baraquements, abris fixes ou mobiles, à l'exclusion de celles nécessaires au déroulement du chantier.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation des carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement des voiries, réseaux et espaces verts.

---

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

---

#### **2.1 Occupation ou utilisation des sols autorisée en zone UH et en secteur UHb**

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectifs et service publics.
- Les constructions destinées aux habitations lorsqu'elles sont directement liées aux activités autorisées dans la zone.
- Les constructions destinées aux bureaux lorsqu'ils sont directement liés aux activités autorisées dans la zone.

#### **2.2 Occupation ou utilisation des sols autorisée en secteur UHa**

- L'extension des constructions existantes destinées au fonctionnement de l'aérodrome de Marck.
- Les constructions destinées aux entrepôts lorsqu'ils sont directement liés aux activités autorisées dans la zone.

---

### ARTICLE UH 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

Non réglementé

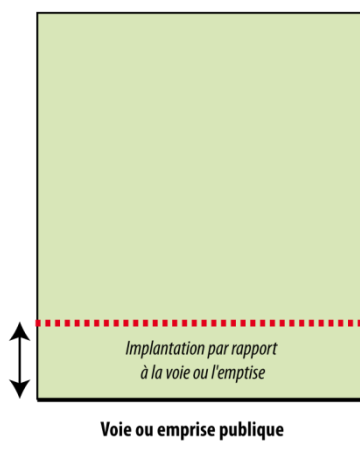
ARTICLE UH 4  
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

## 4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 4.1.1 Principe d'implantation des constructions :

- Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement pour toutes constructions nouvelles.
- 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 celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route, soit en fonction d'impératifs architecturaux.



### 4.1.2 Implantation des constructions par rapport aux watergangs

- Aucune construction ne peut être édifée à moins de 6 mètres des berges des watergangs.

## 4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 4.2.1 Principe général d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - ou en retrait des limites séparatives de 3 mètres minimum.

### 4.2.2 Dispositions spécifiques aux extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 4.2.1. est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante

#### **4.2.3 Cas des constructions et installations des équipements publics d'intérêt collectif et services publics**

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative, à condition que :
  - leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  - et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

### **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 sera au minimum de 3 mètres.

### **4.4 Emprise au sol des constructions**

#### **4.4.1 Emprise au sol en zone UH et UHb**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface des parcelles.

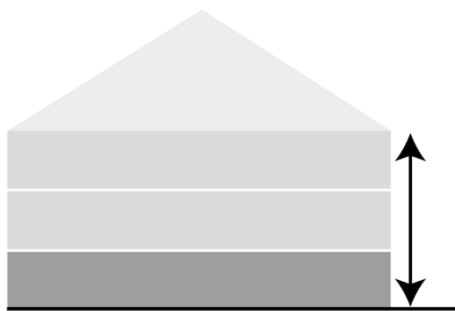
#### **4.4.2 Emprise au sol en zone UHa**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 % de la surface des parcelles.

### **4.5 Hauteur maximale des constructions**

#### **4.5.1 Hauteur absolue en zone UH et UHa**

- En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée par rapport au point le plus haut de la voirie desservant la parcelle ne peut dépasser 10 mètres à l'égout du toit.



- Toutefois des adaptations demeurent possibles pour les bâtiments ou installations dont la nature ou l'affectation exigerait une hauteur supérieure (cheminée, antennes, éoliennes ...) sous réserve de la comptabilité avec le site.

#### **4.5.2 Hauteur absolue en zone UHb**

- En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée par rapport au point le plus haut de la voirie desservant la parcelle ne peut dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

#### **4.5.3 Dispositions particulières**

##### **a. Cas des constructions ne respectant pas les règles définies au 4.5.1 et 4.5.2**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux de changement de destination, d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article 4.5.1 et 4.5.2.

##### **b. Cas des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (château d'eau, pylones, etc.).

---

### **ARTICLE UH 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.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Toutes couleurs criardes appliquées sur les façades ainsi que sur les menuiseries seront proscrites. Il sera préféré des couleurs en harmonie avec l'architecture traditionnelle de la région.

## **5.2 Toiture**

- Les toitures métalliques à ondulation (de type tôles ondulées, bacs, etc.), visibles depuis l'espace public, sont interdites.
- L'installation de panneaux solaires est autorisée.

## **5.3 Matériaux**

- Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées en harmonie avec les façades donnant sur les voies.
- En cas d'implantation sur une limite séparative, l'harmonisation architecturale entre bâtiments contigus devra être assurée (gabarit, couleur, aspect des matériaux).

## **5.4 Constructions annexes**

- Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

## **5.5 Clôtures**

- Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres. Elles pourront être constituées par les dispositifs suivants :
  - Une haie vive composée d'essences locales,
  - Une grille ou grillage doublée d'une haie vive ou opacifiée par un dispositif harmonieux,
  - Un dispositif à claire voie à condition que la partie plane ne dépasse pas 0,80 mètres.
- Les grillages, ainsi que tous dispositifs souples ou rigides visant à constituer un pare-vue (de type tôles ondulées, rouleaux de plastiques, etc.), sont interdits.

## **5.6 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. Il en sera de même des zones de dépôts et parc de matériaux.



---

**ARTICLE UH 6**  
**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS 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 à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.
- La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface libre.
- Les plantations seront effectuées avec des essences végétales régionales : voir la liste jointe au présent règlement.

---

**ARTICLE UH 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

## **7.1 Principe général**

### ***7.1.1 Pour les véhicules motorisés***

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des emprises publiques.
- Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
  - pour assurer l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service sans encombrer la voie publique,
  - le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
  
- En ce qui concerne les poids lourds, il convient de prévoir à l'intérieur de chaque lot un nombre suffisant de places de stationnement pour les besoins en périodes et heures de pointe, aucun stationnement sur les voies de desserte n'étant toléré.
- La distribution et les dimensions des places de stationnement ainsi que le tracé en plan et en profil de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles.
- 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

### ***7.1.2 Pour les véhicules non motorisés***

- Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération.

- Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

---

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ARTICLE UH 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

#### 8.1 Accès

- Toute construction ou toute installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination et à son importance, notamment en ce qui concerne la commodité de circulation.
- Les accès nécessaires aux constructions doivent satisfaire aux exigences de sécurité pour la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères conformément aux règles en vigueur établies par les services compétents.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
- Les aires de stationnement privées doivent être disposées sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, ou deux accès en sens unique.
- Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre. Aucun accès n'aura une largeur inférieure à 4 mètres.

#### 8.2 Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui sont édifiés. Ces voies ouvertes à la circulation publique de véhicules ne sont autorisée que si la largeur de la chaussée est au moins égale à 7 mètres en cas de circulation à double sens, 4 mètres en cas de circulation à sens unique.
- Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée dans sa partie terminale de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie et autres services de secours, déchets ménagers).

---

### ARTICLE UH 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).

## **9.3 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 pré-traitement approprié.

## **9.4 Autres réseaux**

### **9.4.1 Distribution en réseau électriques et télécommunications**

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

#### **9.4.2 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.
- 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.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

---

## CARACTERE DE LA ZONE DE LA ZONE 1AU

---

Il s'agit d'une zone réservée à une urbanisation future à court ou moyen terme destinée principalement à la construction d'habitations. L'ouverture à l'urbanisation se réalisera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone comprend trois secteurs :

- **1AUa** : secteur à urbaniser avec une densité élevée.
- **1AUb** : secteur à urbaniser nécessitant des études de sol au préalable.

---

## LE PLAN DISTINGUE :

---

- Les espaces proches du rivage réglementés par l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme.
- 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.

---

## RISQUES NATURELS :

---

- Le territoire est concerné par le Plan de Prévention des Risques Littoraux du Calaisis.
- Le territoire est concerné par un risque de remontée de nappes.
- Le territoire est concerné par un risque faible à fort de retrait et gonflement des argiles.
- Le territoire est concerné par un périmètre de Plan d'Exposition au Bruit.

---

## AUTRES DISPOSITIONS :

---

- Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.
- Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence. Toute construction y est interdite.
- Les secteurs identifiés au titre du L151-15 devront respecter le pourcentage de logements sociaux indiqué au plan de zonage.

- Les secteurs soumis à un risque d'inondation et encadrés par le PPRL du Calaisis sont identifiés sur le plan de zonage. L'occupation du sol de ces secteurs doit respecter les dispositions réglementaires desdits plans.
- Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, qui compromet l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations....) est interdit, sauf projet d'aménagement à vocation environnementale dans un objectif de restauration écologique, hydraulique ou d'approvisionnement en eau.
- Les zones à dominante humides du SDAGE Artois Picardie correspondent à des secteurs potentiellement humides. Il est dès lors demandé aux maîtres d'ouvrage la réalisation d'investigation, au titre du code de l'environnement pour écarter ou confirmer le caractère de zone humide.
- Le classement des espaces boisés (au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement sont soumis à déclaration préalable.
- L'ensemble des zones comprend des éléments de patrimoine à protéger en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément protégé, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire.
- Le classement des espaces boisés (au titre du L121-27 du Code de l'Urbanisme) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Par ailleurs, il est impossible de réduire ou supprimer les espaces boisés classés dans le cadre d'une révision ou d'une mise en compatibilité avec une déclaration d'utilité publique ou une déclaration de projet, sauf à démontrer que les boisements ne constituent pas l'un des ensembles boisés les plus significatifs de la commune.

---

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

---

---

### **ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

---

- Les constructions à usage agricole et forestière.
- Les constructions des activités des secteurs secondaires ou tertiaires hormis celles autorisées à l'article 1AU2.
- 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 installations de camping et de caravaning ou qui s'y apparentent de par leur mode d'occupation.

---

### **ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS**

---

- Les constructions destinées aux habitations.
- Sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone :
  - Les constructions destinées aux bureaux,
  - Les constructions destinées aux commerces et activités de service,
  - Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

---

### **ARTICLE 1AU 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non réglementé



ARTICLE 1AU 4  
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

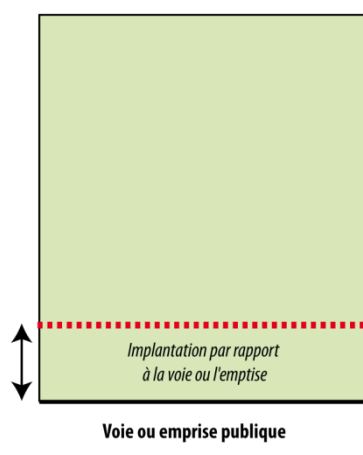
---

## 4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 4.1.1 Principe d'implantation des constructions

#### a. Dans la zone 1AU

- Le nu des façades doit être implanté avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement pour toutes nouvelles constructions.
- Aucune construction nouvelle en extension de construction ne peut être édifiée en avant nu bâti existant ou attenant, excepté si cette extension respecte le même recul par rapport à l'alignement ou à l'emprise publique d'une construction voisine.
- Toutefois, seront admis les décrochés de façade dans la limite de 25% de la longueur linéaire de la façade en question et dans la mesure où cette avancée respecte un retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement. (Il est à noter que cette disposition ne s'applique pas aux garages et carports)



#### b. En sus dans le secteur 1AUa

- Le nu des façades doit être implanté soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement pour toutes nouvelles constructions.

### 4.1.2 Implantation des constructions par rapport au domaine ferroviaire

- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres du domaine public ferroviaire.

### 4.1.3 Implantation des constructions par rapport aux berges des watergangs

- Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 6 mètres des berges des watergangs.

#### **4.1.4 Dispositions particulières**

##### **a. Cas des constructions à l'angle de deux voies**

- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, l'implantation par rapport à la voie ne desservant pas la façade principale de l'habitation se fera selon les règles de l'implantation sur les limites séparatives prévues à l'article 4.2.

##### **b. Cas des constructions implantées sur un terrain contigu à terrain, sur lequel existent une ou plusieurs constructions implantées non conformément aux dispositions du présent règlement**

- Une implantation différente de celle prescrite par l'article 4.1.1 est également admise ou peut être imposée lorsqu'il existe sur le terrain sur lequel est projetée la construction ou sur le terrain contigu, une ou plusieurs constructions implantées non conformément à l'article 4.1.1 afin d'harmoniser les implantations avec les constructions existantes :
  - en ce cas, les constructions à édifier doivent être implantées avec un retrait identique à celui des constructions existantes.

#### **4.1.5 Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics**

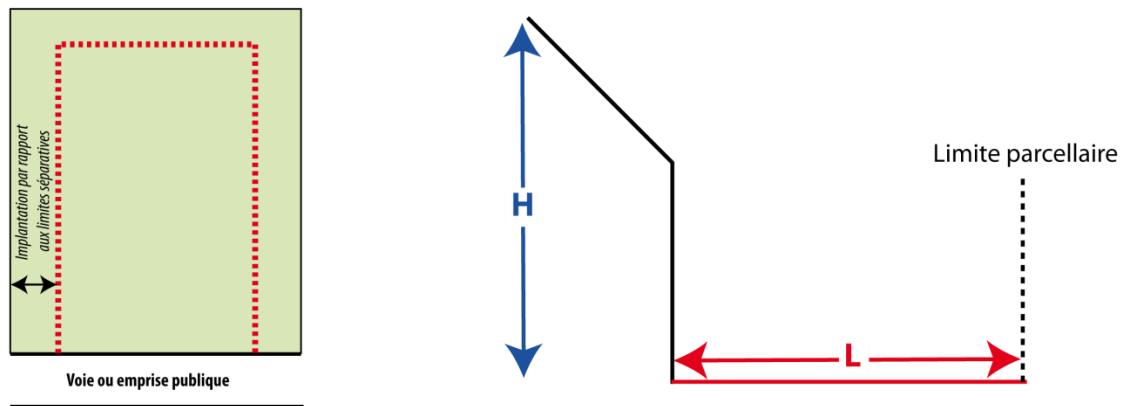
- Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement, à condition que :
  - leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  - et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

## **4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **4.2.1 Implantation sur les limites séparatives dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la fin de la marge de recul de la construction par rapport à l'alignement :**

- Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - ou en retrait des limites séparatives, selon les modalités de calcul suivantes.

- Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée avec un retrait de 2.50 mètres minimum et respecter la condition suivante :
  - la distance, comptée horizontalement (L), de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (H), soit  $L \geq (H/2) - 1$ .



**4.2.2 Implantation sur les limites séparatives au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la fin de la marge de recul de la construction par rapport à l'alignement :**

- Les constructions, ou parties de constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée avec un retrait de 2.50 mètres minimum et respecter la condition suivante :
  - la distance, comptée horizontalement (L), de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (H), soit  $L \geq (H/2) - 1$ .
- Toutefois, seront admises les constructions implantées sur une ou plusieurs limites séparatives dès lors qu'elles s'adosent à une construction du propriétaire riverain déjà implantée sur limite séparative et dans la mesure où ces constructions respectent les mêmes proportions en termes de hauteur et de longueur que la construction à laquelle elles s'adosent.

**4.2.3 Dispositions particulières**

**a. Cas des annexes non accolées d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres**

- Les annexes non accolées, d'une emprise au sol et surface plancher inférieure à 15 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres doivent être implantées en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

- Pour l'application de la présente disposition, la hauteur est calculée :
  - à compter du sol naturel du terrain, ou de la moyenne avec celui du terrain voisin si ce dernier est inférieur,
  - jusqu'au sommet de la construction ou partie de construction.
- b. Cas des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics*
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative, à condition que :
  - leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  - et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

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

- Entre deux bâtiments non contigus, une distance suffisante doit toujours être ménagée 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 sera au minimum de 3 mètres.
- Lorsqu'il s'agit de locaux de faibles volumes et de hauteur au faîtage, ils peuvent être contigus à la construction principale à la condition qu'ils s'implantent sur le même alignement que la construction principale par rapport à la voie ou à la limite séparative ; ou avec un retrait au moins égal à 1 mètre.

### **4.4 Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

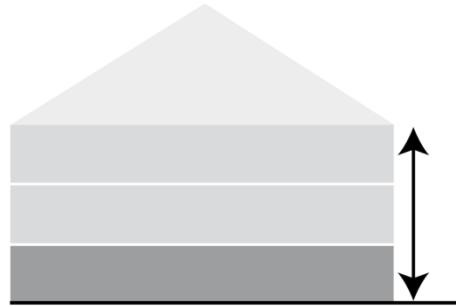
### **4.5 Hauteur maximale des constructions**

Il est conseillé aux pétitionnaires de nouvelles constructions de réaliser une dalle finie d'une hauteur surélevée de 20cm par rapport au point le plus élevé de la voirie desservant le site de projet.

#### **4.5.1 Hauteur absolue en zone 1AU et secteur 1AUb**

- En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée par rapport au point le plus haut de la voirie desservant la parcelle ne peut dépasser 6 mètres à l'égout du toit.

- Cette hauteur est portée à 12 mètres pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.



#### **4.5.2 Hauteur absolue en zone 1AUa**

- En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée par rapport au point le plus haut de la voirie desservant la parcelle ne peut dépasser 10 mètres à l'égout du toit.
- Cette hauteur est portée à 12 mètres pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **4.5.3 Dispositions particulières**

##### **a. Cas des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (château d'eau, pylones, etc.).

---

### **ARTICLE 1AU 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.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Toutes couleurs criardes appliquées sur les façades ainsi que sur les menuiseries seront proscrites. Il sera préféré des couleurs en harmonie avec l'architecture traditionnelle de la région.

## 5.2 Murs et façades

- Les murs et façades des habitations seront soit :
  - enduits avec une peinture de ton clair en harmonie avec le site environnant,
  - soit d'aspect pierres apparentes,
  - soit d'aspect brique,
  - soit recouvert d'un bardage de ton clair en harmonie avec le site environnant,
  - soit d'aspect bois mais est interdite l'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée,
  - ou tous autres matériaux participant à une conception bioclimatique de la construction.
  
- En sus pour les constructions à vocation de commerces et d'activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les bureaux, les centres de congrès et d'exposition, des matériaux contemporains peuvent être utilisés comme le bois d'aspect naturel et non peint, le verre, les bardages métalliques horizontaux, les enduits de teinte uniforme et les bétons décoratifs, associés ou non à la maçonnerie de brique.
  
- Les murs des bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Cas des projets d'emprise au sol inférieure à 200 mètres carrés :

L'utilisation de 2 matériaux parmi ceux suscités dans la limite, pour ce qui concerne le matériau principal, d'une proportion minimale de 60% de la surface de l'ensemble des façades du projet (annexe et extension comprises) est admise.

En outre, ce matériau principal pourra être bicolore dans la limite d'une surface minimale de 60% pour une couleur de teinte claire.

En tout état de cause, l'ensemble des façades de la construction devront présenter des teintes majoritairement claires dans une limite minimale de 60%.

Cas des projets d'emprise au sol supérieure à 200 mètres carrés :

L'utilisation de 3 matériaux parmi ceux suscités dans la limite, pour ce qui concerne le matériau principal, d'une proportion minimale de 60% de la surface de l'ensemble des façades du projet (annexe et extension comprises) est admise.

En outre, ce matériau principal pourra être tricolore dans la limite d'une surface minimale de 60% comprenant des teintes claires.

En tout état de cause, l'ensemble des façades de la construction devront présenter des teintes majoritairement claires dans une limite minimale de 60%.

## 5.3 Toiture

- Les constructions peuvent être :
  - couvertes par des toitures à deux versants minimums, d'une pente variant de 10 à 55 degrés,

- couvertes par des toitures terrasses non accessibles dans la limite de 40% maximum de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions de l'unité foncière (annexes et extensions comprises) sans que leur hauteur ne dépasse l'égout du toit de la toiture à pentes.
- Les matériaux de couverture pour les constructions principales, les annexes et les extensions doivent avoir une couleur semblable aux matériaux traditionnels de toiture du lieu.
- Les pans des toitures seront de préférence constitués de tuiles ou de matériaux en aspect tuile.
- La toiture des vérandas pourra être en matériau transparent.
- Toutefois, les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être applicables lorsqu'il s'agit d'installation en toiture de système thermique solaire ou d'annexe.

## 5.4 Clôtures

- Les clôtures à l'alignement doivent respecter une hauteur maximale de 1,60 mètre. Elles pourront être constituées par les dispositifs suivants :
  - Des matériaux harmonieux avec la construction principale édifée sur le terrain,
  - Un grillage à condition d'être doublé par une haie vive ou opacifié par un dispositif harmonieux,
  - Un dispositif à claire voie à condition que la partie pleine ne dépasse pas 0,80 mètres,
  - Une haie vive plantée.
- Le long de la rue Marcel Doret ou Jacques Prévert ?, la hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Une hauteur supérieure est acceptée si la clôture est de teinte et d'aspect similaire à la clôture existante du Château des Thermes.
- Les clôtures en limites séparatives seront d'une hauteur maximale de 2 mètres. Elles pourront être constituées par les dispositifs suivants :
  - Un grillage à condition d'être doublé par une haie vive ou opacifié par un dispositif harmonieux,
  - Un dispositif à claire voie à condition que la partie pleine ne dépasse pas 0,80 mètres,
  - Une haie vive plantée,
  - D'un mur d'intimité (panneau de bois ...) à condition qu'il soit à l'arrière de la construction principale et qu'il n'excède pas 3 mètres de profondeur.
- La hauteur des clôtures sur les marges de recul devra être harmonisée avec la hauteur des clôtures soit à l'alignement, soit en limites séparatives.
- Les haies seront composées d'essences locales.
- Les clôtures situées à moins de 6 mètres des berges des watergangs seront uniquement constituées de dispositifs à claire-voie non scellés de façon à permettre leur démontage en cas d'entretien du watergang.

#### **5.4.1 Dispositions particulières**

##### **a. Cas des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

### **ARTICLE 1AU 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **6.1 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 plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- L'utilisation d'essences locales devra être privilégiée. Une liste informative sera jointe dans les annexes documentaires.

#### **6.2 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 1AU 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

#### **7.1 Principe général**

##### **7.1.1 Pour les véhicules motorisés**

- 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.
- En cas de changement de destination des constructions existantes, il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.
- En cas de division foncière :



- les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
- le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

### **7.1.2 Pour les cycles non motorisés**

- Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments aux activités tertiaires 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 1m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions d'équipements publics. Par ailleurs, les constructions à usage collectif devront intégrer la création d'un local cycle avec un ratio d'une place par logement.

## **7.2 Dispositions applicables aux constructions dans la zone 1AU et 1AUb**

### **7.2.1 Dispositions applicables aux constructions destinées à l'habitation**

- Pour les constructions à vocation d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement. Dans le cas d'une division d'habitation en plusieurs logements, il sera réalisé autant de places de stationnement que de logements créés.
- Pour les lotissements ou groupes d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement à l'usage des visiteurs par tranche de 5 logements.
- Pour les constructions à vocation d'immeubles collectifs d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

### **7.2.2 Dispositions applicables aux constructions d'artisanat et commerce de détail, et de bureaux**

- Pour les constructions d'artisanat et commerce de détail ou de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **7.3 Dispositions applicables aux constructions dans la zone 1AUa**

### **7.3.1 Dispositions applicables aux constructions destinées à l'habitation**

- Pour les constructions à vocation d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement. Dans le cas d'une division d'habitation en plusieurs logements, il sera réalisé autant de places de stationnement que de logements créés.
- Pour les lotissements ou groupes d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement à l'usage des visiteurs par tranche de 5 logements.
- Pour les constructions à vocation d'immeubles collectifs d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

### **7.3.2 Dispositions applicables aux constructions d'artisanat et commerce de détail, et de bureaux**

- Pour les constructions d'artisanat et commerce de détail ou de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **7.4 Dispositions applicables aux constructions de logements sociaux**

- Pour les constructions de logements sociaux, il est exigé 1 place de stationnement à l'usage des visiteurs par tranche de 10 logements.

---

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ARTICLE 1AU 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

#### 8.1 Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Ces accès directs ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large. Cette largeur est portée à 5 mètres minimum pour tout accès desservant plus de deux logements.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

#### 8.2 Accès

- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles à double sens de circulation devront avoir une largeur de 8 mètres minimum. Les voies à sens unique devront avoir une largeur de 4 mètres minimum.

---

### ARTICLE 1AU 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).

## **9.3 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 pré-traitement approprié.

## **9.4 Autres réseaux**

### **9.4.1 Distribution en réseau électriques et télécommunications**

- Toute nouvelle construction prévoit la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

#### **9.4.2 Déchets**

- En cas de division d'une habitation en plusieurs logements et dans le cas de construction d'un bâtiment de plus de deux habitations, un emplacement spécialisé pour recevoir les containers d'ordures ménagères devra être réalisé.
- Les nouvelles voies en impasse inférieures ou égales à 50 mètres doivent avoir un point de collecte aménagé des ordures ménagères accessible depuis la voie publique.

#### **9.4.3 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 verte.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A 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 de la zone économique de la ZAC de la Turquerie.

---

## LE PLAN DISTINGUE :

---

- Les espaces proches du rivage réglementés par l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme.
- 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.

---

## RISQUES NATURELS :

---

- Le territoire est concerné par le Plan de Prévention des Risques Littoraux du Calaisis.
- Le territoire est concerné par un risque de remontée de nappes.
- Le territoire est concerné par un risque faible à fort de retrait et gonflement des argiles.
- Le territoire est concerné par un périmètre de Plan d'Exposition au Bruit.

---

## AUTRES DISPOSITIONS :

---

- Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.
- Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence. Toute construction y est interdite.
- Les secteurs soumis à un risque d'inondation et encadrés par le PPRL du Calaisis sont identifiés sur le plan de zonage. L'occupation du sol de ces secteurs doit respecter les dispositions réglementaires desdits plans.
- Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, qui compromet l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements

et excavations....) est interdit, sauf projet d'aménagement à vocation environnementale dans un objectif de restauration écologique, hydraulique ou d'approvisionnement en eau.

- Les zones à dominante humides du SDAGE Artois Picardie correspondent à des secteurs potentiellement humides. Il est dès lors demandé aux maîtres d'ouvrage la réalisation d'investigation, au titre du code de l'environnement pour écarter ou confirmer le caractère de zone humide.
- Le classement des espaces boisés (au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement sont soumis à déclaration préalable.
- L'ensemble des zones comprend des éléments de patrimoine à protéger en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément protégé, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire.
- Le classement des espaces boisés (au titre du L121-27 du Code de l'Urbanisme) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Par ailleurs, il est impossible de réduire ou supprimer les espaces boisés classés dans le cadre d'une révision ou d'une mise en compatibilité avec une déclaration d'utilité publique ou une déclaration de projet, sauf à démontrer que les boisements ne constituent pas l'un des ensembles boisés les plus significatifs de la commune.

---

## 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 hormis celles autorisées à l'article 1AUE2.
- 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, et les terrains de stationnement des caravanes.

---

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

---

- Les constructions et installations destinées à aux industries, aux entrepôts, aux centres de congrès et d'exposition.
- Les constructions et installations à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions et installations à vocation d'artisanat et de commerce de détail, de commerce de gros.
- Les constructions destinées aux habitations à **condition d'être directement liées aux activités autorisées dans la zone** (logement de fonction).
- Les constructions à vocation agricoles et forestières à condition qu'elles s'inscrivent dans une démarche pédagogique.

---

### ARTICLE 1AUE 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

Non réglementé



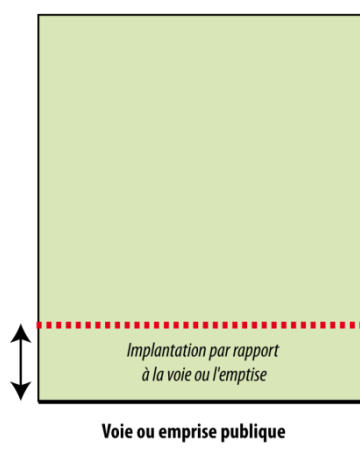
ARTICLE 1AUE 4  
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

## 4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 4.1.1 Principe d'implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprises publiques.



### 4.1.2 Implantation des constructions par rapport au domaine ferroviaire

- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres du domaine public ferroviaire.

### 4.1.3 Implantation des constructions par rapport aux berges des watergangs

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

### 4.1.4 Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics

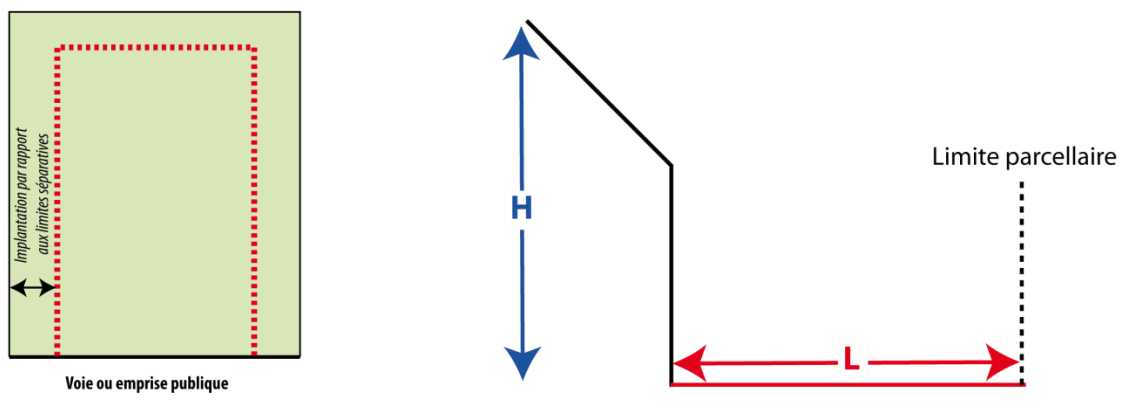
- Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement, à condition que :
  - leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,

- et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

## 4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 4.2.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 3,5 mètres minimum des limites séparatives, et respecter la condition suivante :
  - la distance, comptée horizontalement (L), de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (H), soit  $L \geq H/2$ .



- Toutefois, les constructions ou partie de constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives à condition que leur hauteur totale sur cette limite n'excède pas 10 mètres.

### 4.2.2 Cas des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative, à condition que :
  - leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  - et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.

- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

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

#### **4.3.1 Dispositions générales**

- Entre deux bâtiments non contigus, une distance suffisante doit toujours être ménagée 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 sera au minimum de 5 mètres.

#### **4.3.2 Cas des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics**

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas règlementée.

### **4.4 Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **60 % de la superficie du terrain.**

### **4.5 Hauteur maximale des constructions**

Il est conseillé aux pétitionnaires de nouvelles constructions de réaliser une dalle finie d'une hauteur surélevée de 20cm par rapport au point le plus élevé de la voirie desservant le site de projet.

#### **4.1.1 Dispositions générales**

- La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre deux points (L), soit ( $H \leq L$ ).
- En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée par rapport au point le plus haut de la voirie desservant la parcelle ne peut dépasser 18 mètres au faîtage.

#### **4.1.2 Cas des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (château d'eau, pylones, etc.).

### **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.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Toutes couleurs criardes appliquées sur les façades ainsi que sur les menuiseries seront proscrites. Il sera préféré des couleurs en harmonie avec l'architecture traditionnelle de la région.

### **5.2 Toiture, murs et façades**

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

### **5.3 Clôtures**

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.

### **5.4 Eléments techniques**

- Les branchements au réseau de télécommunication doivent être enterrés.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  - les antennes paraboliques,
  - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie verte,
  - les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

---

**ARTICLE 1AUE 6**  
**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES**  
**CONSTRUCTIONS**

---

- Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.
- 20 % de la superficie du terrain minimum doivent être non imperméabilisés. En lieu et place, il est possible d'appliquer un coefficient de biotope par surface. Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre (PLT). Le CBS et le PLR sont calculés à la parcelle ou à l'unité foncière. Le CBS doit être au minimum de 0,22.
- Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites de zones doivent être obligatoirement plantées d'arbres de haute tige, d'essences locales et comporter une épaisseur d'au moins 0,80 mètres d'épaisseur, couche drainante comprise.
- Sur les limites de la zone contiguës avec les zones d'habitats, la bande de reculement imposée à l'article 4.2 devra être entièrement plantée, sous la forme d'une bande forestière de 10 mètres d'épaisseur minimum.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

---

**ARTICLE 1AUE 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

## **7.1 Principe général**

### **7.1.1 Pour les véhicules motorisés**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de services.
- Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.
- En cas de changement de destination des constructions existantes, il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

### **7.1.2 Pour les cycles non motorisés**

- Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments aux activités tertiaires 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 1m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions d'équipements publics. Par ailleurs, les constructions à usage collectif devront intégrer la création d'un local cycle avec un ratio d'une place par logement.

## **7.2 Dispositions applicables aux constructions**

### **7.2.1 Dispositions applicables aux constructions destinées aux industries**

- Il est exigé une aire de livraison et un emplacement dédié au stationnement des cycles non motorisés, dimensionnées en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.) et au minimum une place pour 10 salariés.

### **7.2.2 Dispositions applicables aux constructions destinées à l'habitation**

- Pour les constructions à vocation d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement. Dans le cas d'une division d'habitation en plusieurs logements, il sera réalisé autant de places de stationnement que de logements créés.

### **7.2.3 Dispositions applicables aux constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, et au commerce de gros**

- Il est exigé au minimum :
  - une aire de livraison et un emplacement dédié au stationnement des cycles non motorisés, dimensionnées en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.) et au minimum, une place par unité de 50 personnes accueillies et
  - et une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou le cas échéant une place de stationnement par tranche de 20m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

---

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ARTICLE 1AUE 8 DESSERTER DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

#### 8.1 Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres et être étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être suffisamment dégagés pour permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans perturber la circulation.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 8.2 Accès

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - Correspondre à la destination de la construction,
  - Permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
  - Satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse comportent à leur extrémité, une aire de retournement permettant le demi-tour aisé des véhicules, conforme aux prescriptions des services compétents.
- Si l'aire de retournement ne permet pas le demi-tour des véhicules de ramassage des ordures ménagères, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement et conforme aux prescriptions des services compétents.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

## **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).



### **9.3 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 pré-traitement approprié.

### **9.4 Autres réseaux**

#### **9.4.1 Distribution en réseau électriques et télécommunications**

- Toute nouvelle construction prévoit la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

---

## CARACTERE DE LA ZONE DE LA ZONE 2AU

---

Il s'agit d'une zone réservée à une urbanisation future à long terme destinée principalement à la construction d'habitations. Conformément au code de l'urbanisme, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

---

## LE PLAN DISTINGUE :

---

- Les espaces proches du rivage réglementés par l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme.
- 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.

---

## RISQUES NATURELS :

---

- Le territoire est concerné par le Plan de Prévention des Risques Littoraux du Calaisis.
- Le territoire est concerné par un risque de remontée de nappes.
- Le territoire est concerné par un risque faible à fort de retrait et gonflement des argiles.
- Le territoire est concerné par un périmètre de Plan d'Exposition au Bruit.

---

## AUTRES DISPOSITIONS :

---

- Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.
- Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence. Toute construction y est interdite.
- Les secteurs identifiés au titre du L151-15 devront respecter le pourcentage de logements sociaux indiqué au plan de zonage.
- Les secteurs soumis à un risque d'inondation et encadrés par le PPRL du Calaisis sont identifiés sur le plan de zonage. L'occupation du sol de ces secteurs doit respecter les dispositions réglementaires desdits plans.

- Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, qui compromet l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations....) est interdit, sauf projet d'aménagement à vocation environnementale dans un objectif de restauration écologique, hydraulique ou d'approvisionnement en eau.
- Les zones à dominante humides du SDAGE Artois Picardie correspondent à des secteurs potentiellement humides. Il est dès lors demandé aux maîtres d'ouvrage la réalisation d'investigation, au titre du code de l'environnement pour écarter ou confirmer le caractère de zone humide.
- Le classement des espaces boisés (au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement sont soumis à déclaration préalable.
- L'ensemble des zones comprend des éléments de patrimoine à protéger en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément protégé, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire.
- Le classement des espaces boisés (au titre du L121-27 du Code de l'Urbanisme) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Par ailleurs, il est impossible de réduire ou supprimer les espaces boisés classés dans le cadre d'une révision ou d'une mise en compatibilité avec une déclaration d'utilité publique ou une déclaration de projet, sauf à démontrer que les boisements ne constituent pas l'un des ensembles boisés les plus significatifs de la commune.

---

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

---

---

**ARTICLE 2AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

---

- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les industries,
- Les entrepôts,
- Les centres de congrès et d'exposition,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à des aménagements paysagers, ou à des aménagements hydrauliques

---

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

---

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

---

**ARTICLE 1AU 3  
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non réglementé

---

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

**ARTICLE 1AU 4  
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.
- Il est conseillé aux pétitionnaires de nouvelles constructions de réaliser une dalle finie d'une hauteur surélevée de 20cm par rapport au point le plus élevé de la voirie desservant le site de projet.

---

**ARTICLE 1AU 5  
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

- Non réglementé

---

**ARTICLE 1AU 6  
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

- Non réglementé

---

**ARTICLE 1AU 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

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

---

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ARTICLE 1AU 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

#### 8.1 Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Ces accès directs ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large. Cette largeur est portée à 5 mètres minimum pour tout accès desservant plus de deux logements.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

#### 8.2 Voirie

- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles à double sens de circulation devront avoir une largeur de 8 mètres minimum. Les voies à sens unique devront avoir une largeur de 4 mètres minimum.

---

### ARTICLE 1AU 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).

## **9.3 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 pré-traitement approprié.

## **9.4 Autres réseaux**

### **9.4.1 Distribution en réseau électriques et télécommunications**

- Toute nouvelle construction prévoit la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

#### **9.4.2 Déchets**

- En cas de division d'une habitation en plusieurs logements et dans le cas de construction d'un bâtiment de plus de deux habitations, un emplacement spécialisé pour recevoir les containers d'ordures ménagères devra être réalisé.
- Les nouvelles voies en impasse inférieures ou égales à 50 mètres doivent avoir un point de collecte aménagé des ordures ménagères accessible depuis la voie publique.

#### **9.4.3 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 verte.



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

## CARACTERE DE LA ZONE DE LA ZONE A

---

Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée, à vocation agricole et forestière. 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 :

- **Aer** : secteur correspondant à un secteur agricole concerné par la présence de zones humides identifiées au sein du Sage du Delta de l'Aa.
- **Ac** : secteur correspondant à un secteur agricole compris dans un corridor écologique ou une coupure d'urbanisation.

## LE PLAN DISTINGUE :

---

- Les espaces proches du rivage réglementés par l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme.
- 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.

## RISQUES NATURELS :

---

- Le territoire est concerné par le Plan de Prévention des Risques Littoraux du Calais.
- Le territoire est concerné par un risque de remontée de nappes.
- Le territoire est concerné par un risque faible à fort de retrait et gonflement des argiles.
- Le territoire est concerné par un périmètre de Plan d'Exposition au Bruit.

## AUTRES DISPOSITIONS :

---

- Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.
- Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence. Toute construction y est interdite.
- Les secteurs soumis à un risque d'inondation et encadrés par le PPRL du Calais sont identifiés sur le plan de zonage. L'occupation du sol de ces secteurs doit respecter les dispositions réglementaires desdits plans.

- Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, qui compromet l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations....) est interdit, sauf projet d'aménagement à vocation environnementale dans un objectif de restauration écologique, hydraulique ou d'approvisionnement en eau.
- Les zones à dominante humides du SDAGE Artois Picardie correspondent à des secteurs potentiellement humides. Il est dès lors demandé aux maîtres d'ouvrage la réalisation d'investigation, au titre du code de l'environnement pour écarter ou confirmer le caractère de zone humide.
- Le classement des espaces boisés (au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement sont soumis à déclaration préalable.
- L'ensemble des zones comprend des éléments de patrimoine à protéger en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément protégé, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire.
- Le classement des espaces boisés (au titre du L121-27 du Code de l'Urbanisme) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier. Par ailleurs, il est impossible de réduire ou supprimer les espaces boisés classés dans le cadre d'une révision ou d'une mise en compatibilité avec une déclaration d'utilité publique ou une déclaration de projet, sauf à démontrer que les boisements ne constituent pas l'un des ensembles boisés les plus significatifs de la commune.

---

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

---

---

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

---

#### 1.1 Occupation des sols interdites en zone A

- Les constructions destinées aux commerces et d'activité de service hormis celles autorisées à l'article A2.
- Les constructions destinées aux habitations hormis celles autorisées à l'article A2.
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- 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.
- Les caves et sous-sols.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attractions.

#### 1.2 Occupation des sols interdites en zone Aer

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

#### 1.3 Dans le secteur Ac

- 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

---

#### 2.1 Occupation ou utilisation des sols autorisée sous conditions en zone A

- Les constructions, extensions et installations, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, strictement nécessaires et directement liées à l'activité agricole et forestière.
- Sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone et à l'intérêt du site, et de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées dans la section 2 :
  - La création, l'extension ou la transformation de bâtiments et installations existante quand il s'agit d'activités complémentaires à l'activité agricole (points de vente des

produits issus de l'exploitation agricole, accueil à la ferme, gîtes ruraux etc) conformément à l'article L311-1 du Code rural.

- L'extension et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de respecter les règles stipulées dans la section 2.
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le plan de zonage identifie des bâtiments classés au titre du L151-35 du Code de l'Urbanisme :
  - La nouvelle destination ne doit pas compromettre pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
  - La nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : logement, hébergement, restauration, activités de services.
  - L'extension d'un bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20% de la surface du bâtiment répertorié au moment de l'approbation du PLU, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné.

## **2.2 Occupation ou utilisation des sols autorisée sous conditions en 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 crée 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.**

### **2.3 Occupation ou utilisation des sols autorisée sous conditions en secteur Ac**

- Les extensions des exploitations agricoles et forestières existantes dans un rayon de 100 mètres autour d'un bâtiment agricole ou forestier existant à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- L'extension et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de respecter les règles stipulées dans la section 2.
- 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 exhaussements, affouillements et imperméabilisation des sols strictement nécessaire pour les projets et les accès.

---

#### **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**

**4.1.1 Principe d'implantation des constructions**

- Les constructions doivent être implantées :
  - 100 mètres par rapport aux axes autoroutiers A16 et A26,
  - 75 mètres par rapport aux axes RN49 et RD940,
  - 30 mètres par rapport à l'axe des voiries départementales,
  - 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

**4.1.2 Implantation des constructions par rapport au domaine ferroviaire**

- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres du domaine public ferroviaire.

**4.1.3 Implantation des constructions par rapport aux berges des watergangs**

- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 mètres des berges des watergangs.

**4.1.4 Dispositions particulières**

**a. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- Une implantation différente de celle prescrite par l'article 4.1.1 est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément à l'article 4.1.1 afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

**b. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics**

- Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement, à condition que :
  - leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  - et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.

- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

## **4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **4.2.1 Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.
- Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives lorsqu'il existe en limite séparative une construction ou un mur, d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement.

### **4.2.2 Dispositions particulières**

#### **a. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existantes :
- les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante.

#### **b. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics**

- Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement, à condition que :
  - leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  - et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

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

Non réglementé.

## **4.4 Emprise au sol des constructions**

### **4.4.1 Dispositions générales**

- L'emprise au sol des extensions et annexes des habitations est limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire (ou 45 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires pour les habitations de moins de 150 m<sup>2</sup>).

### **4.4.2 Dispositions applicables en secteur Ac**

- Les extensions des exploitations agricoles et forestières existantes dans un rayon de 100 mètres autour d'un bâtiment agricole ou forestier existant à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **4.5 Hauteur maximale des constructions**

Il est conseillé aux pétitionnaires de nouvelles constructions de réaliser une dalle finie d'une hauteur surélevée de 20cm par rapport au point le plus élevé de la voirie desservant le site de projet.

### **4.5.1 Dispositions générales**

- En aucun cas, la hauteur d'une construction destinée à l'activité agricole ou forestière mesurée par rapport au point le plus haut de la voirie desservant la parcelle ne peut dépasser 15 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur d'une construction destinée aux habitations ne peut dépasser 6 mètres à l'égout du toit.

### **4.5.2 Dispositions particulières**

#### **a. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 5.4.1**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux de changement de destination, d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article 5.4.1.

#### **b. Cas des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (château d'eau, pylônes, etc.)



## **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.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Toutes couleurs criardes appliquées sur les façades ainsi que sur les menuiseries seront proscrites. Il sera préféré des couleurs en harmonie avec l'architecture traditionnelle de la région.

## **5.2 Toiture, murs et façades**

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les matériaux à privilégier sont ceux traditionnellement utilisés au sein du Calaisis, à savoir :
  - enduits avec une peinture de ton clair en harmonie avec le site environnant,
  - soit d'aspect pierres apparentes,
  - soit d'aspect brique,
  - soit recouvert d'un bardage de ton clair en harmonie avec le site environnant,
  - soit d'aspect bois mais est interdite l'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée,

Les autres matériaux participant à une conception bioclimatique de la construction sont autorisés.

L'utilisation de 2 matériaux parmi ceux suscités dans la limite, pour ce qui concerne le matériau principal, d'une proportion minimale de 60% de la surface de l'ensemble des façades du projet (annexe et extension comprises) est admise.

En outre, ce matériau principal pourra être bicolore dans la limite d'une surface minimale de 60% pour une couleur de teinte claire.

En tout état de cause, l'ensemble des façades de la construction devront présenter des teintes majoritairement claires dans une limite minimale de 60%.

## **5.3 Clôtures**

- Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres. Elles pourront être constituées par les dispositifs suivants :

- Des matériaux harmonieux avec la construction principale édiflée sur le terrain,
- Un grillage à condition d'être doublé par une haie vive ou opacifié par un dispositif harmonieux,
- Un dispositif à claire voie à condition que la partie pleine ne dépasse pas 0,80 mètres,
- Une haie vive plantée.

## **5.4 Eléments techniques**

- Les branchements au réseau de télécommunication doivent être enterrés.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  - les antennes paraboliques,
  - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie verte,
  - les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

---

### **ARTICLE A 6**

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

---

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences locales.
- Les bâtiments à usage agricole ou forestière devront être masqués par un rideau végétal composé d'essences locales.
- 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.

---

### **ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

#### **5.1 Principe général**

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

---

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

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

---

#### 8.1 Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Ces accès directs ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 8.2 Accès

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

---

### ARTICLE A 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**

#### **a. Zone desservie par un collecteur et station d'épuration :**

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- Le raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur et notamment au règlement d'assainissement collectif. Un accord de rejet doit être sollicité auprès du service de l'assainissement avant chaque nouveau raccordement.

#### **b. Zone non desservie par un collecteur et station d'épuration :**

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement pour des parcelles d'une surface de plancher minimale de 700 m<sup>2</sup>, l'assainissement Individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.
- Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

### **9.3 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 pré-traitement approprié.

### **9.4 Autres réseaux**

#### **9.4.1 Distribution en réseau électriques et télécommunications**

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

# DISPOSITIONS APPLICABLES A 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.

La zone comprend plusieurs sous-secteurs :

- Na correspondant à la ferme des Aigrettes.
- Nb correspondant à la base nautique.
- Nc correspondant aux campings des Hemmes-de-Marck.
- Ne correspondant au centre équestre des Hemmes-de-Marck
- Ner correspondant aux espaces naturels remarquables identifiés au titre de l'article L121-23 du code de l'Urbanisme.
- Neri correspondant aux espaces naturels remarquables identifiés au titre de l'article L121-23 du code de l'Urbanisme et soumis au PPRL du secteur du Calaisis.
- Nm correspondant au secteur des douze milles nautiques.

## LE PLAN DISTINGUE :

---

- Les espaces proches du rivage réglementés par l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme.
- 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.

## RISQUES NATURELS :

---

- Le territoire est concerné par le Plan de Prévention des Risques Littoraux du Calaisis.
- Le territoire est concerné par un risque de remontée de nappes.
- Le territoire est concerné par un risque faible à fort de retrait et gonflement des argiles.
- Le territoire est concerné par un périmètre de Plan d'Exposition au Bruit.

## AUTRES DISPOSITIONS :

---

- Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.
- Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts

(article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence. Toute construction y est interdite.

- Les secteurs soumis à un risque d'inondation et encadrés par le PPRL du Calaisis sont identifiés sur le plan de zonage. L'occupation du sol de ces secteurs doit respecter les dispositions réglementaires desdits plans.
- Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, qui compromet l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations....) est interdit, sauf projet d'aménagement à vocation environnementale dans un objectif de restauration écologique, hydraulique ou d'approvisionnement en eau.
- Les zones à dominante humides du SDAGE Artois Picardie correspondent à des secteurs potentiellement humides. Il est dès lors demandé aux maîtres d'ouvrage la réalisation d'investigation, au titre du code de l'environnement pour écarter ou confirmer le caractère de zone humide.
- Le classement des espaces boisés (au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement sont soumis à déclaration préalable.
- L'ensemble des zones comprend des éléments de patrimoine à protéger en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément protégé, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire.
- Le classement des espaces boisés (au titre du L121-27 du Code de l'Urbanisme) interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Par ailleurs, il est impossible de réduire ou supprimer les espaces boisés classés dans le cadre d'une révision ou d'une mise en compatibilité avec une déclaration d'utilité publique ou une déclaration de projet, sauf à démontrer que les boisements ne constituent pas l'un des ensembles boisés les plus significatifs de la commune.

---

## 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 AUTORISEE SOUS CONDITIONS

---

#### **2.1 Occupation ou utilisation du sol autorisée sous conditions en zone N à l'exception des secteurs Nm, Ner et Neri**

##### **2.1.1 Dispositions générales**

- Les travaux et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- 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.
- L'extension et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de respecter les règles stipulées dans la section 2.

##### **2.1.2 En sus dans le secteur Na**

- Les constructions et aménagement liés à la vocation touristique du secteur à condition qu'elles n'excèdent pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### **2.1.3 En sus dans le secteur Nb**

- Les extensions des constructions liées au fonctionnement de la base nautique à condition qu'elles n'excèdent pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'elles soient contiguës aux constructions existantes.

##### **2.1.4 En sus dans le 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 construction ou l'extension de bâtiments strictement indispensables au fonctionnement du camping existant (sanitaire, accueil, bureau ...) à condition qu'ils n'excèdent pas 200 m<sup>2</sup> de surface plancher.
- Les exhaussements et affouillements de sol pour la réalisation d'une piscine enterrée à condition que la surface totale de l'aménagement n'excède pas 400 m<sup>2</sup>.



### **2.1.5 En sus dans le secteur Ne**

- Les constructions et extensions de bâtiment strictement indispensables au fonctionnement du centre équestre des Hemmes-de-Marck à condition qu'ils n'excèdent pas 200 m<sup>2</sup> de surface plancher

## **2.2 Occupation ou utilisation du sol autorisée sous conditions en 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 créée 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.

## **2.3 Occupation ou utilisation du sol autorisée sous conditions en secteur Nm**

- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ci-dessous :
  - Installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance.
  - 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 (hors estran),
  - Les édifications de clôtures, indispensables à la prévention de la dégradation du milieu et sous réserve que celles-ci ne compromettent pas la qualité paysagère du site (hors estran),
  - 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,
  - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques,
  - L'atterrage ou le retrait des canalisations et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie (réseaux publics de transport et de distribution d'électricité) dans le respect des dispositions de l'article L 121-25 du Code de l'Urbanisme. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental,
  - La réalisation d'ouvrage liés à un service public ou à des travaux publics répondant à des contraintes de localisation particulièrement forte (notamment l'atterrage des câbles sous-marins de communication ou d'énergie, autres que ceux définis précédemment, les conduites de prise ou de rejet d'eau, les émissaires en mer, ouvrage d'accès au rivage ...) sous réserve que ces travaux aient donné lieu à déclaration d'utilité publique. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont toujours celles du moindre impact environnemental,
  - La réalisation de travaux de gestion des milieux avec les équipements annexes ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux,
  - Les aménagement de zones de mouillages et d'équipements légers (ZMEL) destinées à l'accueil et au stationnement des navires et bateaux de plaisance tel que définies à l'article R2124-39 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques et D341-2, R341-4 et R341-5 et suivants du code du tourisme, et l'implantation de mouillages individuels,
  - Les travaux de réfection de huttes de chasses existantes sans extensions, travaux de réfection des mares de chasses ainsi que leurs courants d'alimentation,
  - Les extractions de granulats ou d'autres matières premières minérales liés à la gestion douce du trait de côte,

- Les installations de production d'électricité à partir de sources d'énergie renouvelables sur le domaine public maritime immergé en-deçà et au-delà de la basse mer,
- Equipements légers temporaires d'intérêt collectif dédiés aux pratiques des activités sportives maritimes.

## **2.4 Occupation ou utilisation du sol autorisée sous conditions en secteur Neri**

- Ne sont autorisées que les occupations et utilisations admises au sein du Plan de Prévention des Risques Littoraux du secteur du Calaisis.

## **2.5 Occupation ou utilisation du sol autorisée sous conditions particulières au sein de la bande littorale de 100 mètres identifiée au document graphique**

- Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau conformément à l'article L121-17 du Code de l'Urbanisme.

---

### **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**

### **4.1.1 Principe d'implantation des constructions**

- Les constructions doivent être implantées :
  - 100 mètres par rapport aux axes autoroutiers A16 et A26,
  - 75 mètres par rapport aux axes RN49 et RD940,
  - 30 mètres par rapport à l'axe des voiries départementales,
  - 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

### **4.1.2 Implantation des constructions par rapport au domaine ferroviaire**

- Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 mètres du domaine public ferroviaire.

### **4.1.3 Implantation des constructions par rapport aux berges des watergangs**

- Aucune construction ne peut être édifée à moins de 6 mètres des berges des watergangs.

### **4.1.4 Dispositions particulières**

#### **a. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- Une implantation différente de celle prescrite par l'article 4.1.1 est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément à l'article 4.1.1 afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

#### **b. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics**

- Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement, à condition que :
  - leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,

- et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

## **4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **4.2.1 Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 1 mètre minimum des limites séparatives.

### **4.2.2 Dispositions particulières**

#### **a. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existantes :
- les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante.

#### **b. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics**

- Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement, à condition que :
  - leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  - et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

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

Non réglementé.

## 4.4 Emprise au sol des constructions

### 4.4.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des extensions et annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 20% d'emprise au sol supplémentaire (ou 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires pour les habitations de moins de 150 m<sup>2</sup>).

### 4.4.2 Dispositions particulières en secteur Na, Nb, Nc et Ne

- L'emprise au sol des constructions strictement liées au caractère de la zone est limitée à 200 m<sup>2</sup> de surface plancher.

## 4.5 Hauteur maximale des constructions

### 4.5.1 Dispositions générales

- La hauteur d'une construction mesurée par rapport au point le plus haut de la voirie desservant la parcelle doit être de 5 mètres au faîtage ou être équivalente à la hauteur au faîtage d'une construction voisine.
- Il est conseillé aux pétitionnaires de nouvelles constructions de réaliser une dalle finie d'une hauteur surélevée de 20cm par rapport au point le plus élevé de la voirie desservant le site de projet.

### 4.5.2 Dispositions particulières

#### *a. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 4.5.1*

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux de changement de destination, d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article 4.5.1.

#### *b. Cas des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (château d'eau, pylônes, etc.)

#### *c. Cas des installations destinés aux loisirs*

- Les aménagements à caractère de loisirs doivent être intégrés dans l'environnement immédiat. Leur hauteur est limitée à 7 mètres mesurée par rapport au point le plus haut de la voirie desservant la parcelle jusqu'au point le plus haut.

---

### 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.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Toutes couleurs criardes appliquées sur les façades ainsi que sur les menuiseries seront proscrites. Il sera préféré des couleurs en harmonie avec l'architecture traditionnelle de la région.

## 5.2 Toiture, murs et façades

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les matériaux à privilégier sont ceux traditionnellement utilisés au sein du Calaisis, à savoir :
  - enduits avec une peinture de ton clair en harmonie avec le site environnant,
  - soit d'aspect pierres apparentes,
  - soit d'aspect brique,
  - soit recouvert d'un bardage de ton clair en harmonie avec le site environnant,
  - soit d'aspect bois mais est interdite l'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée,

Les autres matériaux participant à une conception bioclimatique de la construction sont autorisés.

L'utilisation de 2 matériaux parmi ceux suscités dans la limite, pour ce qui concerne le matériau principal, d'une proportion minimale de 60% de la surface de l'ensemble des façades du projet (annexe et extension comprises) est admise.

En outre, ce matériau principal pourra être bicolore dans la limite d'une surface minimale de 60% pour une couleur de teinte claire.

En tout état de cause, l'ensemble des façades de la construction devront présenter des teintes majoritairement claires dans une limite minimale de 60%.

## 5.3 Clôtures

- Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres. Elles pourront être constituées par les dispositifs suivants :
  - Des matériaux harmonieux avec la construction principale édifiée sur le terrain,
  - Un grillage à condition d'être doublé par une haie vive ou opacifié par un dispositif harmonieux,

- Un dispositif à claire voie à condition que la partie pleine ne dépasse pas 0,80 mètres,
- Une haie vive plantée.

## **5.4 Eléments techniques**

- Les branchements au réseau de télécommunication doivent être enterrés.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  - les antennes paraboliques,
  - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie verte,
  - les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

---

### **ARTICLE N 6**

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

---

### **6.1 Principe général**

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

### **6.2 Dispositions particulières en secteur Nm**

- Le projet doit être conforme aux prescriptions des décisions d'utilisation du domaine public maritime et autorisations d'occupation temporaire du domaine public maritime délivrées au pétitionnaire après instruction du service gestionnaire du domaine public maritime.

---

### **ARTICLE N 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

### **7.1 Principe général**



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

---

---

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

---

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

---

#### 8.1 Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Ces accès directs ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 8.2 Accès

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

---

---

### ARTICLE N 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**

#### *a. Zone desservie par un collecteur et station d'épuration :*

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- Le raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur et notamment au règlement d'assainissement collectif. Un accord de rejet doit être sollicité auprès du service de l'assainissement avant chaque nouveau raccordement.

#### *b. Zone non desservie par un collecteur et station d'épuration :*

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement pour des parcelles d'une surface de plancher minimale de 700 m<sup>2</sup>, l'assainissement Individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.
- Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

### **9.3 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 pré-traitement approprié.

### **9.4 Autres réseaux**

#### ***9.4.1 Distribution en réseau électriques et télécommunications***

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