

La société FIGARO JLD envisage de s'implanter sur la commune de Marck-en-Calais, dans la ZAC de la Turquerie, avec la création d'une plate-forme logistique.

Les bâtiments en question sont situés sur l'emprise des parcelles 0052, 0053, 0058, 0110, 0112, 0114, 0116, 0118 et 0120.



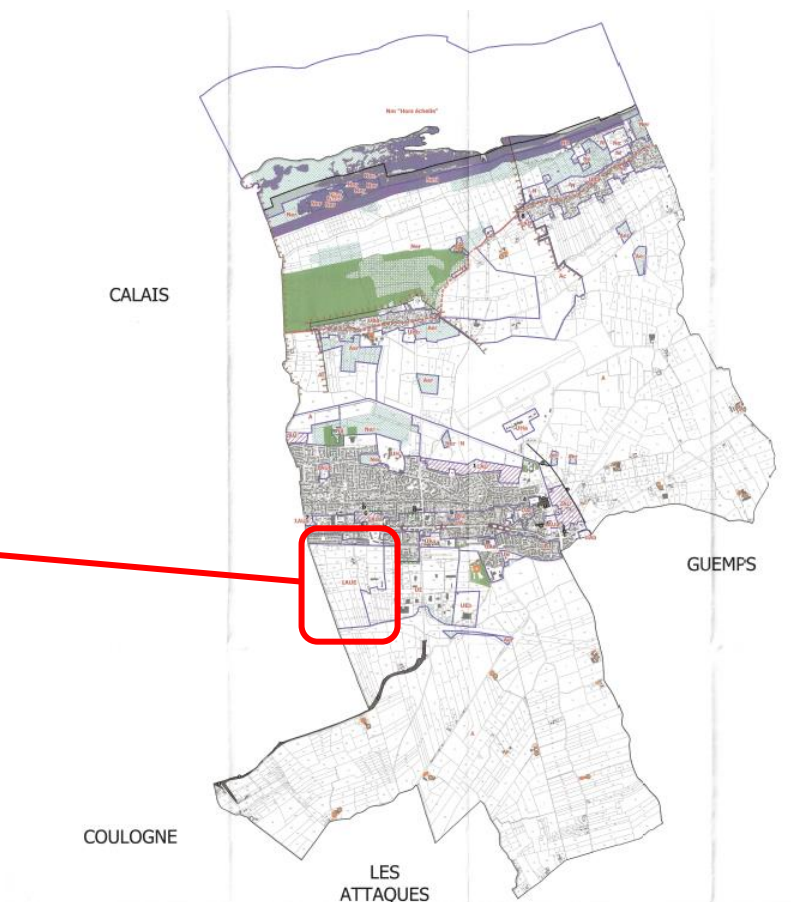
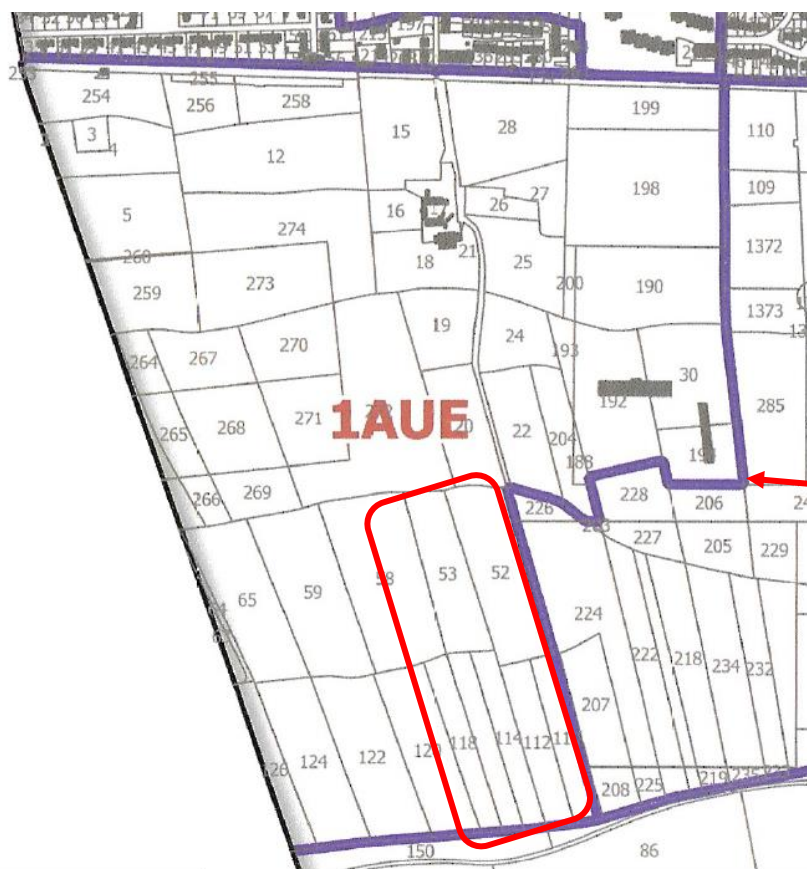
Source : www.geoportail.fouv.fr – Carte « Parcelles cadastrales » et « Photographies aériennes » en date du 23/03/2022



Sur la commune, l'urbanisme est règlementé par un Plan Local d'Urbanisme daté du 28 avril 2014. La modification a été approuvée en date du 07 juillet 2020.

D'après le zonage annexé au PLU, la plateforme logistique est localisé en zone 1AUE correspondant à une zone réservée à une urbanisation future à court terme de la zone économique de la ZAC de la Turquie.

Un extrait de la carte de zonage du PLU de la commune de MARCK est présenté ci-dessous (Source : PLU de Marck-en-Calais).



Analyse des dispositions applicables à la zone 1AUE

Articles	Commentaires
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.	Activité autorisée à l'article 1AUE2 : Les constructions et installations destinées à aux industries, aux entrepôts, aux centres de congrès et d'exposition.
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.	Activité autorisée : Les constructions et installations destinées à aux industries, aux entrepôts, aux centres de congrès et d'exposition.
ARTICLE 1AUE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE – Non réglementé	
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	
ARTICLE 1AUE 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	

4.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques • Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprises publiques. • Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres du domaine public ferroviaire. • Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 4 mètres des berges des watergangs. • 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.	• La construction la plus proche par rapport aux limites d'emprises publiques est d'environ 15 mètres. • La ligne ferroviaire la plus proche se situe à 520 mètres des limites de propriétés du site. • Les berges du Virval sont à plus de 60 mètres des bâtiments.
4.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives • 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. • Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² 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.	La hauteur de faitage la plus élevée est de 13,7 mètres. La construction la plus proche par rapport aux limites de propriété est d'environ 15 mètres. La hauteur d'acrotère sera de 14,20 mètres.
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 5 mètres. • La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas règlementée.	Tous les bâtiments seront contigus.

4.4 - Emprise au sol des constructions L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.	La parcelle fait environ 4,6 ha, la surface des cellules représentera environ 2,1 ha.
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. - 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. - 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.).	- Le bâtiment le plus proche sera à environ 50 mètres du bâtiment du site, H sera donc forcément inférieur à L. - La hauteur de faîtage la plus élevée est de 13,7 mètres. - La hauteur d'acrotère sera de 14,20 mètres.
ARTICLE 1AUE 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
5.1 - Principe général - L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. - 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.	Construction d'un entrepôt logistique assimilable aux bâtiments voisins déjà existants (Pidou Logistics, XPO Logistics).
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 couvertures seront en béton et les façades en panneaux préfabriqués BA béton gravillonnés.
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.	Clôtures rigides de hauteur de 2,5 mètres surmontées d'un concertina sur tout le périmètre du site.

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.	• Les branchements et les réseaux de télécommunication seront enterrés. • Les coffrets, compteurs... seront intégrés harmonieusement aux constructions et dissimulés dans la clôture. Pour la boîte aux lettres, le poste de gardiennage sera utilisé. • Si des panneaux solaires sont installés, ils le seront en toiture et ne seront donc pas visibles du sol.
ARTICLE 1AU6 - 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 sois 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.	• Les espaces libres de construction seront constitués de zones enherbées. • 11 400 m² de la surface de la parcelle ne seront pas imperméabilisés, soit environ 24,6%. • Les bassins sont revêtus de terre-végétale pour rester conforme aux prescriptions des prescriptions de l'arrêté Loi sur l'eau (20% de surfaces non imperméabilisées). • Des haies seront plantées le long de la clôture conformément au règlement de la ZAC. • 13 arbres seront plantés au niveau parking pour 52 places.
ARTICLE 1AU7 - 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. - 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. - 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 1m² pour 100m² 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.	- Le site disposera d'un parking privé pour les VL. - Deux zones de stationnement pour engins pompiers sont prévus (façade Nord et façade Ouest). - Une zone vélo sera implantée au niveau du parking VL.
7.2 - Dispositions applicables aux constructions - Pour les 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. - 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 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 une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher ou le cas échéant une place de stationnement par tranche de 20m² de salle de restaurant.	Une zone vélo sera implantée au niveau du parking VL, elle comportera plus de 5 places, soit 1 place pour 10 salariés.
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX ARTICLE 1AUE 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. • 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.	L'entrée et sortie des PL et pompiers se font depuis la rue Henri Ravisse par des accès de plus de 6 mètres de large. La voirie pompier de 6 mètres de large fait la périphérie du site. Un accès différencié de 6 mètres de large pour les VL se fera depuis le rond-point. Les flux VL et PL sont donc dissociés.
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.	• Les bennes à ordures ménagères seront situées au niveau du parking VL. La voirie de 6 mètres de large ainsi que l'espace parking permettra aux véhicules de ramassage d'effectuer leurs manœuvres. • Une voie permettra aux engins de secours de faire le tour du site aux niveaux des quais de chargement et des zones de stationnement qui leurs sont dédiées.

ARTICLE 1AUE 9 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1 - Eau potable - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes. - 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.	Une fosse à compteur d'eau est réalisée en limite de propriété pour permettre la distribution de l'eau potable au niveau des locaux de quai, du réseau RIA et des nouveaux poteaux incendie. La fosse est équipée de deux compteurs (Eau Potable et Eaux d'Extinction/RIA) à partir desquels partent les antennes de distribution. La pression du réseau RIA est maintenue à l'aide d'un surpresseur. La seule consommation sera de l'eau potable du réseau d'adduction public (eau de ville) limitée pour les besoins domestiques et pour la protection incendie. L'activité du site (stockage) ne nécessite pas d'utilisation d'eau de process.
9.2 - Assainissement - 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. - 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).	Le projet est calé sur les règles de rejet imposées par l'arrêté préfectoral d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau du 28 Novembre 2013 et le Dossier de demande d'autorisation associé. Les eaux collectées seront rejetées dans les bassins de la ZAC après passage dans un séparateur à hydrocarbure. Pour les eaux usées et vannes, un collecteur sera positionné en façade Nord de la Cellule. Il sera relié au réseau public présent en limite de propriété.
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 prétraitement approprié.	La seule consommation sera de l'eau potable du réseau d'adduction public (eau de ville) limitée pour les besoins domestiques et pour la protection incendie. L'activité du site (stockage) ne nécessite pas d'utilisation d'eau de process.

9.4 Autres réseaux Distribution en réseau électriques et télécommunications : Toute nouvelle construction prévoit la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.	La mise en place de fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique est prévue.
---	--

Suite à l'analyse des différents points, l'installation à enregistrement au titre de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement est compatible avec le règlement de la zone 1EAU du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marck.