

## PJ n° 4 – CONFORMITÉ au PLU

### Table des Matières

1. Préambule .....	2
2. Présentation.....	2
3. Compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme .....	3
4. Annexes.....	7

### Annexes

Extrait PLU zone UM

## **1. Préambule**

Le présent document porte sur l'analyse de la conformité au Plan Local d'Urbanisme du projet d'extension des entrepôts du groupe TRANSPORTS CARPENTIER situés sur la ZAC Marcel Doret à CALAIS.

## **2. Présentation**

La commune de CALAIS dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 Octobre 2012. Le document applicable est celui approuvé le 18 Décembre 2018 portant sur la modification n°7.



Sur le Plan Local d'Urbanisme de Calais, le terrain se situe en zone UMb.

La zone UM est spécifique à la Zone d'Aménagement Concertée Marcel Doret. Elle comprend deux secteurs : le secteur UMA, spécifique aux terrains situés sur la partie est de la zone (à l'est de la rue Costes et Bellontes) et le secteur UMb, dédié à deux sites implantés, l'un, à l'est de la rue Louis Breguet, et l'autre, aux terrains situés dans le prolongement nord de la rue Clément Ader, comprenant des dispositions particulières sur les entrepôts et de dépôts de matériels notamment.

Ces zones sont réservées aux activités industrielles, artisanales, et commerciales. C'est une zone préférentielle d'accueil des installations classées.

### 3. Compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme

N° Article	Intitulé de l'article	Observations
<b>UM 1</b>	<b>Les Occupations et utilisations des sols interdites</b> 1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UM et ses secteurs - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole, - L'ouverture et l'exploitation de carrières, - Les caravanes isolées et les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes 1.2. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UM, - Les dépôts de toute nature, à l'exception des dépôts de matériel, 1.3. Occupations et utilisations du sol interdites dans les seuls secteurs UMa et UMb - Les dépôts de toute nature, à l'exception des dépôts de matériel et de matériaux, 1.4. Occupations et utilisations du sol interdites dans le seul secteur UMb - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier	<b>Installation conforme à cet article</b>
<b>UM 2</b>	<b>Les Occupations et Utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b> 2.1. Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières en zone UM, y compris ses secteurs - La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition : > 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 destinées à l'habitation, à condition : > qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité d'une construction ou installation autorisée sur la zone - Les garages individuels et collectifs, à condition qu'ils soient liés à une opération de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins. - Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées : > aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone, > ou à des aménagements paysagers, > ou à des aménagements hydrauliques, > ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, > ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. 2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UM et dans le secteur UMb - Les entrepôts, à condition, qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone, 2.3. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières dans le seul secteur UMb - Les bureaux, à condition, qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,	<b>Conforme</b>
<b>UM 3</b>	<b>Accès</b> 3.1. 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. - L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins doit avoir une largeur minimum de 5 mètres. - 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. - 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 le plus éloignés possible 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.  <b>Voiries</b> 3.2. Voirie - 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 aisés 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.	<b>Conforme</b> Le site est accessible par la voie publique. Les voiries sont adaptées aux activités (trafic lourd pour PL et trafic léger pour VL) et permettent l'accès aux secours en tous points. Les accès sont directs et présentent une largeur de passage d'au moins 6 mètres. Les accès se font par le biais de la Rue Louis Breguet qui présente un large trottoir enherbé facilitant le dégagement des entrées/sorties.  Les voies sont dimensionnées au regard des circulations envisagées (PL, VL, Incendie). Les voies permettent d'assurer la circulation PL sans besoin d'effectuer des demi-tours. Les circulations piétonnes et PMR sont différenciées.
<b>UM 4</b>	<b>Desserte par les réseaux</b>	<b>Conforme</b> Le site est raccordé au réseau public d'eau potable, au réseau public d'assainissement, à

N° Article	Intitulé de l'article	Observations
	<p><b>4.1. Eau potable</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.</li> </ul> <p><b>4.2. Eaux industrielles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> <p><b>4.3. Eaux pluviales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les eaux pluviales doivent être gérées conformément aux dispositions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Calais et du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement.</li> <li>- Dans les secteurs sensibles qu'il définit, aucun rejet des eaux pluviales, pour un projet de surface globale de terrain supérieure à 1000 m<sup>2</sup> quel qu'il soit et pour un projet de surface globale de terrain inférieure à 1000 m<sup>2</sup> dont l'imperméabilisation est augmentée par rapport à la situation avant travaux, ne peut être acceptée en direct dans le réseau.</li> <li>- En dehors des secteurs sensibles, tout projet d'urbanisation supérieur à 1 ha, quel qu'il soit et tout projet de surface globale inférieure à 1 ha dont l'imperméabilisation est augmentée par rapport à la situation avant travaux devra respecter les mêmes prescriptions que celles applicables aux secteurs sensibles.</li> </ul> <p><b>4.4. Assainissement</b></p> <p><b>4.4.1. Eaux usées</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, en les séparant des eaux pluviales, quel que soit le type de réseau (système unitaire ou séparatif).</li> <li>- Le raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur et notamment au règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération du Calais. Un accord de rejet doit être sollicité auprès du service de l'assainissement avant chaque nouveau raccordement.</li> </ul> <p><b>4.4.2. Eaux résiduaires industrielles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.</li> <li>- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.</li> </ul> <p><b>4.5. Electricité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous les branchements au réseau d'électricité doivent être enterrés.</li> </ul> <p><b>4.6. Collecte des déchets</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un emplacement suffisamment dimensionné pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif (en fonction de la nature de l'activité, etc.), doit être prévu pour toute nouvelle construction principale.</li> <li>- Dans le cas d'une opération d'ensemble, il peut être réalisé sous la forme d'un emplacement mutualisé, à condition d'être facilement accessible.</li> </ul>	<p>l'électricité, aux réseaux fibres et télécoms.</p> <p>Le site est équipé de clapet anti-retour sur le réseau d'eau potable existant et disconnecteur sur les extensions.</p> <p>Les eaux pluviales et les eaux usées sont prétraitées avant rejet au réseau public.</p> <p>La conception de l'installation respecte les conditions précisées dans le Règlement du service Public d'Assainissement Collectif adopté par le conseil communautaire du 22/09/2017.</p> <p>Il n'y a pas d'eaux résiduaires industrielles.</p> <p>Tous les branchements au réseau électrique sont enterrés.</p> <p>Un emplacement pour les conteneurs à déchets est réservé à l'entrée Sud de l'installation.</p>
<p><b>UM 6</b></p>	<p><b>L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques</b></p> <p><b>6.1. Définition</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le terme <b>alignement</b>, au sens du présent règlement, désigne :             <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine,</li> <li>&gt; la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique automobile motorisée,</li> <li>&gt; la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>6.3. Dans le seul secteur UMB</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.</li> <li>- Les dépôts à l'air libre de matériaux neufs doivent être réalisés en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement.</li> <li>- Les dépôts à l'air libre de matériels ou matériaux usagés doivent être réalisés en retrait de 30 mètres minimum de l'alignement.</li> </ul> <p><b>6.4. Dispositions particulières</b></p> <p><b>6.4.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une implantation différente de celles prescrites par les articles 6.2 et 6.3 sont également admises dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément aux articles 6.2 et 6.3, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :             <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>6.5. Constructions en saillie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En superstructure, à l'exclusion des rez-de-chaussée, les constructions en saillie de la façade, tels que balcons, bow-windows, loggias, débords de toiture, sont admises. Les saillies ne doivent pas excéder 0,50 m de profondeur par rapport à l'alignement.</li> </ul> <p><b>6.6. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement, à condition que :             <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,</li> <li>&gt; et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.</li> </ul> </li> <li>- 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.</li> </ul>	<p><b>Conforme</b></p> <p>Les distances d'éloignement sont respectées</p>
<p><b>UM 7</b></p>	<p><b>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>7.1. Dispositions générales</b></p> <p><b>7.1.1. Dans la zone UM et ses secteurs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions doivent être implantées en retrait de 3,50 mètres minimum des limites séparatives et respecter la condition suivante :             <ul style="list-style-type: none"> <li>* 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&gt;=H/2.</li> </ul> </li> <li>- 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 7 mètres.</li> </ul> <p><b>7.1.2. En sus des dispositions de l'article 7.1.1, dans le seul secteur UMB</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dépôts à l'air libre de matériaux neufs doivent être réalisés en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives</li> <li>- Les dépôts à l'air libre de matériels ou matériaux usagés doivent être réalisés en retrait de 10 mètres minimum des limites séparatives.</li> </ul> <p><b>7.2. Dispositions particulières</b></p> <p><b>7.2.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 :             <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>7.2.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 :             <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,</li> <li>&gt; et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.</li> </ul> </li> <li>- 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.</li> </ul>	<p><b>Conforme</b></p> <p>Les distances d'éloignement sont respectées</p>

N° Article	Intitulé de l'article	Observations
<p><b>UM 8</b></p>	<p><b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière</b></p> <p><b>8.1. Dispositions générales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions non contiguës doivent : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie de construction, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.</li> <li>* Toutefois, une modulation peut être admise, dans la limite de 1,5 mètre afin de permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits ou pour tenir compte éventuellement de pointes de pignon.</li> <li>&gt; et respecter une distance, en tous points de la façade, de 5 mètres minimum.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>8.2. Dispositions particulières</b></p> <p><b>8.2.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 8.1. 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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>8.2.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.</li> </ul>	<p><b>Conforme</b></p> <p>Les espacements entre bâtiments permettent les accès aux façades</p>
<p><b>UM 9</b></p>	<p><b>L'emprise au sol des constructions</b></p> <p><b>9.1. Disposition générale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain, dans les autres cas.</li> </ul> <p><b>9.2. Dispositions particulières aux constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les surélévations et changements de destination des constructions existantes non conformes à l'article UM 9.1, sont autorisés, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes.</li> </ul>	<p><b>Conforme</b></p> <p>Les bâtiments représentent environ 49% de la parcelle</p>
<p><b>UM 10</b></p>	<p><b>La hauteur maximale des constructions</b></p> <p><b>10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur absolue fixe la hauteur maximale autorisée des constructions. Elle se mesure : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; à partir du sol naturel existant avant les travaux,</li> <li>&gt; jusqu'au point le plus haut de la construction, correspondant au sommet du bâtiment.</li> </ul> </li> <li>- La hauteur relative fixe un plafond des hauteurs, variable selon la largeur de la voie. Elle est complétée par les règles de prospect fixées par l'article 7 du présent règlement de zone.</li> <li>- Sont admis en dépassement des hauteurs absolues et relatives maximales fixées, les édifices techniques suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électrique et d'antennes, ainsi que, dans le cas des toitures terrasses, les édifices d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation.</li> </ul> </li> <li>- Dans le cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies de largeurs différentes : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; sur une longueur qui n'excède pas 15 mètres mesurée à partir du point d'intersection des alignements les plus proches de la construction, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle qui serait admise sur la voie la plus large</li> </ul> </li> </ul> <p><b>10.2. Dispositions générales</b></p> <p><b>10.2.1. Hauteur relative</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé (H) ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (L), soit (H&lt;=L)</li> </ul> <p><b>10.2.2. Hauteur absolue</b></p> <p><b>b. Dans les seuls secteurs UMa et UMb</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 18 mètres. <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Un dépassement de 2 mètres de la hauteur absolue peut être admis pour l'implantation d'une enseigne sur les bâtiments.</li> </ul> </li> <li>- La hauteur des dépôts à l'air libre de matériels ou matériaux empilés ne peut excéder 5 mètres.</li> </ul> <p><b>10.3. Dispositions particulières</b></p> <p><b>10.3.1. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UM10.2.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 UM10.2.</li> </ul> <p><b>10.3.2. Cas des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.)</li> </ul>	<p><b>Conforme</b></p> <p>Les bâtiments font maximum 10,40 m à l'acrotère</p>
<p><b>UM 11</b></p>	<p><b>L'aspect extérieur</b></p> <p><b>11.1. Principe général</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</li> </ul> <p><b>11.2. Aspect des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.)</li> <li>- Le bardage métallique non peint est interdit</li> <li>- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale</li> <li>- Les toitures des constructions doivent être invisibles des voies publiques si elles ne sont pas réalisées en matériaux "nobles" de type ardoises, tuiles, etc.</li> <li>- Les accès aux parcelles doivent être soignés.</li> <li>- Les façades des constructions doivent être constituées ou habillées de matériaux de qualité.</li> <li>- Les façades visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique doivent être traitées (peinture, crépi, recouvrement décoratif, etc.) pour ne pas laisser à nu le béton, ou autre matériaux brut qui le constitue.</li> </ul> <p><b>11.3. Clôtures</b></p>	<p><b>Conforme</b></p> <p>Le projet d'extension prévoit une harmonie avec les constructions actuelles avec reprise de l'aspect gravillons lavés pour les entrepôts.</p> <p>Les teintes et aspects des façades des bureaux sont choisis en correspondance des bureaux existants.</p>

N° Article	Intitulé de l'article	Observations
	<p>11.3.2. Dans le seul secteur UMb</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les portails situés rue Marcel Doret doivent être pleins.</li> <li>- Dispositions relatives aux terrains occupés par des dépôts de matériels et matériaux usagés : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; La hauteur des clôtures sur rue et en limite ne doit pas excéder 3 mètres</li> <li>&gt; Un traitement paysager de la clôture sur rue (plantation en espalier) est imposé afin de la masquer au maximum.</li> <li>&gt; D'autres types de clôtures peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur les terrains voisins.</li> </ul> </li> </ul> <p>11.4. Les éléments techniques</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les branchements au réseau de télécommunication doivent être enterrés.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; les antennes paraboliques,</li> <li>&gt; les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,</li> <li>&gt; 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.</li> </ul> </li> </ul>	
<p><b>UM 12</b></p>	<p><b>Stationnement</b></p> <p>12.1. Dispositions générales</p> <p>12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.</li> <li>&gt; il est rappelé que l'opposabilité des normes de stationnement définies ci-dessous n'est pas subordonnée à l'existence d'un régime d'autorisation ou de déclaration de travaux, mais s'applique à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux.</li> <li>- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.</li> <li>- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.</li> <li>- En cas de changement de destination des constructions existantes, il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.</li> <li>- En cas de division foncière : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,</li> <li>&gt; 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.</li> </ul> </li> </ul> <p>12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée ou de nombre de logements, le calcul se fait par tranche entière échue.</li> <li>&gt; Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, est de une.</li> </ul> <p>12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement et emplacements pour les cycles</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles (accès individualisé, etc.) et avoir une largeur minimum de 2,50 mètres.</li> <li>- Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.</li> </ul> <p>12.2. Normes de stationnement</p> <p>12.2.1. Dispositions applicables aux constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il est exigé que soient réalisées, au minimum des aires de stationnement suffisamment dimensionnées pour le stationnement des cycles non motorisés et pour les véhicules du personnel, de services et de livraison, et : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; pour les constructions destinées au commerce : <ul style="list-style-type: none"> <li>* une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente,</li> <li>* ou une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, le cas échéant.</li> </ul> </li> <li>&gt; pour les constructions destinées au bureau et à l'artisanat, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul> </li> </ul> <p>12.2.2. Dispositions applicables aux constructions destinées à l'hébergement hôtelier</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, une place de stationnement pour 2 chambres.</li> </ul> <p>12.2.3. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et le stationnement des cycles non motorisés est déterminé en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.)</li> <li>&gt; il est recommandé, pour déterminer le nombre de places de stationnement à réaliser, de se référer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement.</li> </ul> <p>12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'Urbanisme : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; soit en acquérant les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,</li> <li>&gt; soit en obtenant une concession à long terme pour les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Conforme</b></p> <p>Les places de parking disponibles sont suffisantes pour le stationnement des VL mais aussi des PL.</p>
<p><b>UM 13</b></p>	<p><b>Espaces libres et plantations</b></p> <p>13.1. Espaces Boisés Classés</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.</li> <li>- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du Code Forestier.</li> </ul> <p>13.2. Obligation de végétalisation</p> <p>13.2.1. Dans la zone UM et ses secteurs,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 20% de la superficie du terrain minimum doivent être non imperméabilisés.</li> <li>- Les marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement non affectées au stationnement doivent être engazonnées et peuvent être plantées.</li> <li>- Les fonds de terrain doivent obligatoirement être plantés à raison d'un arbre de haute tige tous les 4 mètres de façon à former un écran végétal continu.</li> <li>- Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction.</li> </ul> <p>13.2.2. En sus des dispositions de l'article 13.2.1, dans la zone UM et le seul secteur UMa</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les surfaces libres de constructions, non affectées aux circulations, stationnements et espaces fonctionnels, doivent être traités en espaces verts engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup></li> <li>- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement. Les délaissés des aires de stationnement doivent également être plantés.</li> <li>- Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de verdure.</li> </ul> <p>13.2.3. En sus des dispositions de l'article 13.2.1, dans le seul secteur UMb,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les surfaces libres de constructions, non affectées aux circulations, stationnements et espaces fonctionnels, doivent être traités en espaces verts engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup></li> <li>- Dispositions relatives aux terrains occupés par des dépôts de matériels et matériaux usagés :</li> </ul>	<p><b>Conforme</b></p> <p>La surface non imperméabilisée représente 20,28 % de la surface totale. Elle est aménagée essentiellement autour de zones vertes et de zones de parking VL engazonnées. Les fonds de terrain sont aménagés à l'aide de buttes engazonnées destinées à protéger le site des pénétrations de migrants, de réduire les bruits de circulation et les flux thermiques en cas d'incendie. Les espaces libres de construction non affectés aux circulation, stationnements et espaces fonctionnels et non sensibles vis à vis de la sécurité du site seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.</p>

N° Article	Intitulé de l'article	Observations
		Il n'y aura pas de dépôt de matériels et matériaux usagés.

Le projet est compatible avec le règlement du PLU

En annexe figure le règlement d'urbanisme

#### **4. Annexes**

Extrait PLU zone UM