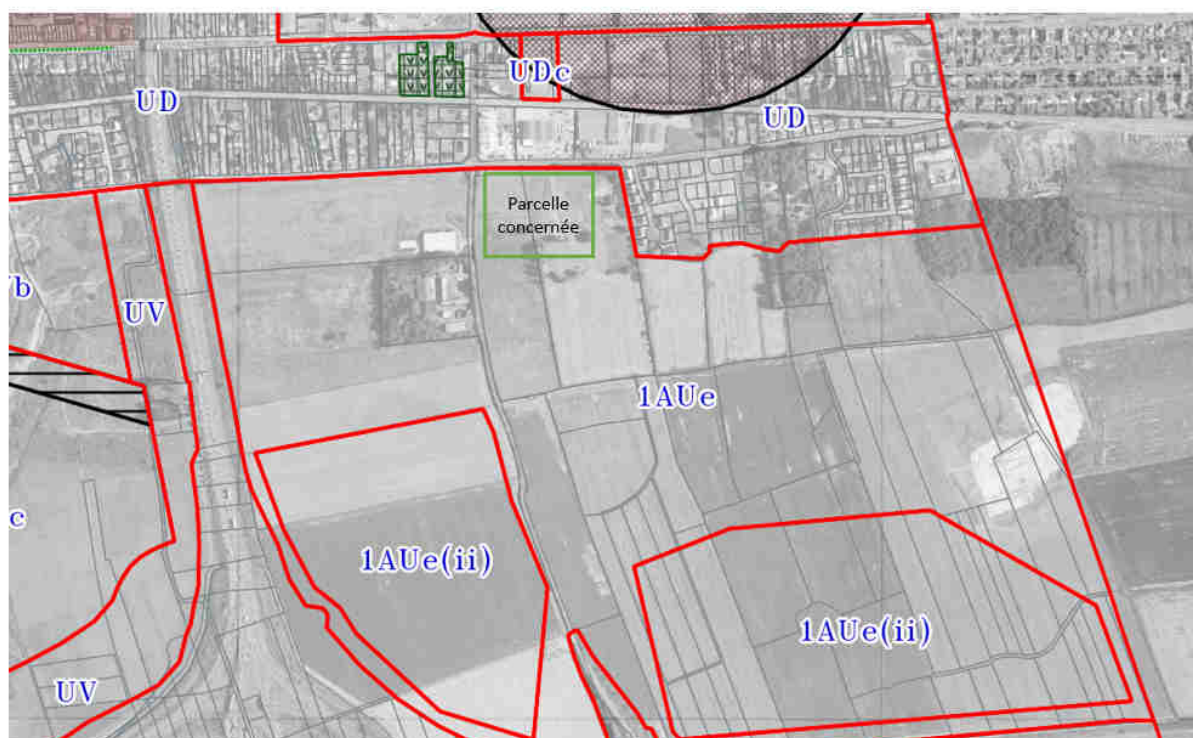


## PJ4. Etude de compatibilité avec le PLU

*Version 1*

La commune de CALAIS dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 septembre 2019

Le terrain est situé en **zone 1AUe**, correspondant au développement économique de Calais.



**Le projet est compatible avec le PLU de la commune.**

Règlement PLU zone 1AUe	
Dispositions du PLU	Dispositions prises
<b>Article 1AUe 1 - Occupations et utilisations des sols interdites</b>	
<p>1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone 1AUe,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières,</li> <li>- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes</li> <li>- Les dépôts à l'air libre et notamment les dépôts de vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets, etc.</li> </ul>	Non Concerné
<p>1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites dans les secteurs indicés " ii "</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les caves et sous-sols,</li> <li>- Les constructions dont le premier niveau de plancher est situé à moins de 0,50 m par rapport au terrain naturel,</li> </ul>	Non Concerné
<b>Article 1AUe 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>	
<p>2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone 1AUe : Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager, le cas échéant, de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions destinées au commerce, aux bureaux, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier et les entrepôts,</li> <li>- Les constructions destinées à l'industrie, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :</li> </ul>	Sont autorisées les entrepôts

Règlement PLU zone 1AUe	
Dispositions du PLU	Dispositions prises
<p>&gt; qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone, &gt; et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...], &gt; et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.</p> <p>- Les constructions destinées à l'habitation, à condition :</p> <p>&gt; 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.</p> <p>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole, à condition qu'elles s'inscrivent dans une démarche pédagogique (serre pédagogique...)</p>	
<p>2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, en zone 1AU</p> <p>- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :</p> <p>&gt; aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone, &gt; ou à des aménagements paysagers, &gt; ou à des aménagements hydrauliques, &gt; ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, &gt; ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.</p>	<p>Sont autorisées les entrepôts</p>
<p><b>Article 1AUe 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</b></p>	

Règlement PLU zone 1AUe	
Dispositions du PLU	Dispositions prises
<p><b>3.1. Accès</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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 manoeuvre.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- Les accès doivent être suffisamment dégagés pour permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans perturber la circulation.</li> <li>- 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.</li> </ul>	<p>Prévu comme tel</p> <p>Les accès ont une largeur minimum de 4 mètres.</p>
<p><b>3.2. Voirie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; correspondre à la destination de la construction,</li> <li>&gt; permettre les manoeuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,</li> <li>&gt; satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.</li> </ul> </li> <li>- Les voies nouvelles se terminant en impasse comportent à leur extrémité, une aire de retournement permettant le demitour</li> </ul>	<p>Un giratoire au croisement des rues du Beau Marais et rue de Judée sera réalisé dans le cadre de l'aménagement de la ZAC permettant les accès et les sorties de façon sécurisée sur la voie publique</p> <p>Une voie engin de 6m de large est présente en périphérie complète du bâtiment.</p>

Règlement PLU zone 1AUe	
Dispositions du PLU	Dispositions prises
<p>aisé des véhicules, conforme aux prescriptions des services compétents,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.</li> </ul>	
<b>Article 1AUe 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics</b>	
<p>4.1. Eau potable</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>	Eau potable : raccordement au réseau public
<p>4.2. Eaux industrielles</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>	Eaux industrielles : non concerné
<p>4.3. Eaux pluviales</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</li> </ul>	<p>Eaux pluviales de toiture : elles seront être rejetées directement et sans traitement dans le bassin de la ZAC qui assure le tamponnement des eaux pluviales conformément à l'arrêté préfectoral du 28 novembre 2013 (pris au titre de la loi sur l'eau lors de l'aménagement de la ZAC).</p> <p>Eaux pluviales de voirie : elles seront tamponnées dans des bassins étanches par géomembrane d'un volume total</p>

Règlement PLU zone 1AUe	
Dispositions du PLU	Dispositions prises
<p>accepté en direct dans le réseau. - 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.</p>	<p>1200 m<sup>3</sup> puis traitées par 1 séparateur hydrocarbure avant rejet dans le bassin de la ZAC. Le débit de fuite sera de 1 l/s/ha soit 3.3 l/s Les bassins étanches serviront également de rétention des eaux d'extinction incendie. Une vanne martelière manuelle sera positionnée au niveau du séparateur hydrocarbure avant rejet vers le réseau de la ZAC pour contenir les eaux d'extinction incendie. Le séparateur sera équipé d'un limiteur de débit.</p> <p>Les bassins sont dimensionnés en accord avec le règlement de la ZAC de la Turquie et la doctrine de gestion des eaux pluviales en HDF du 30 Janvier 2017 pour les ICPE soumises à autorisation (cas du bassin unique pour la gestion des eaux pluviales de voiries et la rétention des eaux d'extinction). Le projet est par ailleurs neutre hydrauliquement pour toute pluie de période de retour inférieure à 100 ans.</p>
<p>4.4. Assainissement 4.4.1. Eaux usées - 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). - 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. 4.4.2. Eaux résiduaires industrielles</p>	<p>Eaux usées : raccordement au réseau public. Les eaux pluviales seront séparées des eaux usées. Eaux industrielles : non concerné Eaux résiduaires industrielles : non concerné</p> <p>Etablissement relié à l'assainissement collectif existant via un réseau EU séparatif et enterré</p>

Règlement PLU zone 1AUe	
Dispositions du PLU	Dispositions prises
<p>- 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.</p> <p>- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.</p>	
<p><b>4.5. Electricité</b></p> <p>- Tous les branchements au réseau d'électricité doivent être enterrés.</p>	Electricité : les branchements seront enterrés.
<p><b>4.6. Collecte des déchets</b></p> <p>- Un emplacement suffisamment dimensionné pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif (en fonction de la nature de l'activité, du nombre de logements, etc.), doit être prévu pour toute nouvelle construction principale,</p> <p>&gt; 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.</p>	Collecte des déchets : un emplacement suffisamment dimensionné pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris tri sélectif est prévu.
<p><b>Article 1AUe 5 - Superficie minimale des terrains</b></p>	
Non réglementé.	Sans objet
<p><b>Article 1AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p>	
<p><b>6.1. Définition</b></p> <p>- Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :</p> <p>&gt; la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine,</p> <p>&gt; la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique automobile motorisée,</p> <p>&gt; la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.</p>	

Règlement PLU zone 1AUe	
Dispositions du PLU	Dispositions prises
<p>6.2. Principes d'implantation des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies</li> </ul>	<p>Les constructions sont implantées en retrait de plus de 5 mètres de l'alignement des voies. Les constructions sont implantées à 20m minimum des limites de propriétés.</p>
<p>6.3. Implantation des constructions par rapport aux berges des watergangs</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum des berges des watergangs.</li> </ul> <p>PLU</p>	Non concerné
<p>6.4. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</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>	Non concerné
<b>Article 1AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	



Règlement PLU zone 1AUe	
Dispositions du PLU	Dispositions prises
<p><b>7.1. Dispositions générales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions doivent être implantées en retrait de 3,5 mètres minimum des limites séparatives, et respecter la condition suivante :</li> <li>&gt; 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 <math>L \geq H/2</math>,</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 10 mètres.</li> </ul>	<p>La construction sera implantée à au moins 20 mètres des limites séparatives (L=20m). Hauteur des entrepôts (H1) : 14,8m - <math>L &gt; H1/2</math> – Conforme Hauteur des bureaux (H2) : 7m – <math>L &gt; H2/2</math> - Conforme</p>
<p><b>7.2. Dispositions particulières 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 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 :</li> <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> <li>- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être</li> </ul>	<p>Non concerné</p>

Règlement PLU zone 1AUe	
Dispositions du PLU	Dispositions prises
implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.	
<b>Article 1AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété</b>	
8.1. Dispositions générales - Les constructions non contiguës doivent respecter une distance, en tous points de la façade de 5 mètres minimum	Le local gardien sera situé à plus de 5m de la façade de l'entrepôt
8.2. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas règlementée.	Non concerné
<b>Article 1AUe 9 - Emprise au sol</b>	
- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.	Emprise au sol des constructions : 10 872 m <sup>2</sup> soit environ 32,8% de la superficie du terrain
<b>Article 1AUe 10 - Hauteur maximale des constructions</b>	
10.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur - La hauteur absolue fixe la hauteur maximale autorisée des constructions. Elle se mesure : > à partir du sol naturel existant avant les travaux, > jusqu'au point le plus haut de la construction, correspondant au sommet du bâtiment, - 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. - Sont admis en dépassement des hauteurs absolues et relatives maximales fixées, les édifices techniques suivants : > 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	SO

Règlement PLU zone 1AUe	
Dispositions du PLU	Dispositions prises
<p>des toitures terrasses, les édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation.</p> <p>- Dans le cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies de largeurs différentes : &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</p>	
<p>10.2. Dispositions générales 10.2.1. Hauteur relative - 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≤L) 10.2.2. Hauteur absolue - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 18 mètres</p>	<p>hauteur max du projet H = 14,8m &lt; 18m La construction sera implantée à au moins 20 mètres des limites séparatives (alignement) La distance L est supérieure en tout point de la hauteur H</p>
<p>10.3. 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.)</p>	Non concerné
<b>Article 1AUe 11 - Aspect extérieur</b>	
<p>11.1. Principe général - 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. 11.2. Aspect des constructions - Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) - Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en</p>	<p>Le traitement des façades du bâtiment s'inscrit dans les préconisations du PLU.</p> <p>La forme du bâtiment est avant tout fonctionnelle et sa seule fonction est le stockage et le chargement/déchargement des camions. Le principe constructif envisagé est un bâtiment en parement béton non isolé à face extérieure en gravillons lavés dont l'aspect fera l'objet d'un traitement architectural.</p>

Règlement PLU zone 1AUe	
Dispositions du PLU	Dispositions prises
<p>harmonie avec les façades</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale</li> </ul>	<p>Les bureaux seront revêtus d'un bardage métallique type joint debout de couleur or.</p>
<p>11.3. Clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>	<p>Prévu comme tel</p> <p>Les clôtures auront une hauteur de 2,50m surmontées d'un concertina.</p>
<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>Prévu comme tel</p>
<p><b>Article 1AUe 12 - Stationnement</b></p>	

Règlement PLU zone 1AUe	
Dispositions du PLU	Dispositions prises
<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 cas, des 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</li> </ul>	<p>Les places de stationnement pour véhicules légers seront facilement accessibles (accès individualisé, etc.) et auront une largeur minimum de 2,50 mètres et de 3,30mètres pour les places PMR.</p> <p>Un espace dédié au stationnement des cycles est prévu.</p>

Règlement PLU zone 1AUe	
Dispositions du PLU	Dispositions prises
<p>nombre de places exigées pour une opération de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, est de une.</p> <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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il est exigé que soient réalisées, au minimum, &gt; 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</li> <li>&gt; et une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente ou, le cas échéant, une place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.</li> </ul> <p>12.2.2. Dispositions applicables aux constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il est exigé que soient réalisées, au minimum, &gt; un emplacement dédié au stationnement des cycles non motorisés, dimensionnées en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.) et au minimum :</li> <li>* pour les constructions destinées aux bureaux, une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li> <li>* pour les constructions destinées à l'artisanat, une place pour 10 salariés</li> <li>&gt; et une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> <p>12.2.3. Dispositions applicables aux constructions destinées à l'industrie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il est exigé que soient réalisées, au minimum, &gt; une aire de livraison et un emplacement dédié au stationnement des cycles non motorisés,</li> </ul>	<p><u>Dispositions applicables aux constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux</u></p> <p>Il est exigé que soient réalisées, au minimum, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Surfaces des bureaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- DFCL : 400m<sup>2</sup>, soit 400/50 = 8 places minimum – 33 places prévues – Conforme</li> <li>- DFCL : 72m<sup>2</sup>*2= 114m<sup>2</sup>/50= 3 places minimum – 4 places prévues - Conforme</li> <li>-DL 140 m<sup>2</sup>*2=280 m<sup>2</sup>, soit 280/50= 6 places minimum – 9 places prévues - Conforme</li> </ul> <p><u>Dispositions applicables aux constructions destinées à l'industrie</u></p> <p>Il est exigé que soient réalisées, 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 pour 10 salariés.</p> <p>Nombre de salariés prévus : 30 personnes, soit 3 stationnements minimum à prévoir</p>

Règlement PLU zone 1AUe	
Dispositions du PLU	Dispositions prises
<p>dimensionnées en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.) et au minimum, une place pour 10 salariés.</p> <p>12.2.4. Dispositions applicables aux constructions destinées à l'habitation (logements de gardien)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, une place de stationnement par logement</li> </ul> <p>12.2.5. Dispositions applicables aux constructions destinées à l'hébergement hôtelier</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il est exigé que soient réalisés, au minimum, une place de stationnement pour une chambre et un emplacement pour autocar par tranche de 100 chambres</li> </ul> <p>12.2.6. 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> </ul> <p>&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.</p>	
<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 :</li> </ul> <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</li> </ul>	Non concerné

Règlement PLU zone 1AUe	
Dispositions du PLU	Dispositions prises
l'opération.	
<b>Article 1AUe 13 - Espaces libres et plantations</b>	
<p><b>13.1. Espaces Boisés Classés</b></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>	Non concerné
<p><b>13.2. Obligation de végétalisation</b></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> </ul> <p>En lieu et place, il est possible d'appliquer un coefficient de biotope par surface, illustré au Titre VI – annexes.</p> <p>Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre (PLT). Le Coefficient de Biotope par Surface et la Surface de Pleine Terre sont calculés à la parcelle ou à l'unité foncière.</p> <p>Calcul du Coefficient de Biotope par Surface</p>	<p>22,26 % de la superficie du terrain sera non imperméabilisée et sera aménagée en espaces verts plantés d'arbres de haute tige, d'essences indigènes.</p> <p>Les aires de stationnement découvertes seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement, soit 46 places /4= 12 arbres minimum</p>



Règlement PLU zone 1AUe	
Dispositions du PLU	Dispositions prises
<p>Le CBS doit être au minimum de 0,22 et il est calculé selon la formule suivante :</p> $\text{CBS} = \text{Surface éco-aménagée} / \text{Surface de la parcelle}$ <p>La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées le cas échéant par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les surfaces libres de construction, non affectées aux circulations, stationnements et espaces fonctionnels, doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres de haute tige, d'essences indigènes et comporter une épaisseur d'au moins 0,80 mètre d'épaisseur , couche drainante comprise.</li> <li>- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.</li> <li>- Les plantations doivent être harmonieusement réparties.</li> </ul>	
<b>Article 1AUe 14 - Coefficient d'Occupation des Sols</b>	
Non réglementé	SO