

# ANNEXE III

## PARC D'ACTIVITES « DES HAUTS MONTS »

COMMUNAUTE DE COMMUNES  
DU CANTON D'HUCQUELIERS

### REGLEMENT

Vu pour être annexé  
à l'arrêté préfectoral de ce jour,  
CALAIS, le **30 MARS 2005**  
Pour le Préfet et par délégation

  
Olivier DEGALLAIX

## A - DISPOSITIONS GENERALES

### I - OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général qui s'imposent à tous les acquéreurs des parcelles du lotissement, tel que le périmètre est défini sur les documents graphiques du présent dossier.

### II - CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune de MANINGHEM.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'emprise foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte de succession, vente ou location d'un lot.

Les dispositions du règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

### III - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

C'est une zone actuellement non équipée, dans laquelle il n'est pas possible de laisser s'implanter des constructions de manière diffuse et anarchique. Mais elle est destinée à devenir, après équipement, une zone d'activités réglementées.

C'est pourquoi peuvent y être admis des établissements répondant à cette vocation, à condition toutefois :

- que l'implantation de chacun d'eux soit compatible avec l'urbanisation de l'ensemble de la zone et ne compromette pas ni ne rende plus onéreuse l'urbanisation des autres terrains ;

- que la réalisation des équipements publics d'infrastructure manquants (exclusivement eau potable, électricité et assainissement) soit assurée, grâce aux participations prévues par le Code de l'urbanisme (article L.332-6 et L.332-6.1).

Ne peuvent y être admises que les occupations et utilisations du sol compatibles avec la salubrité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone, telles que celles qui sont énumérées à l'article IV.

#### IV - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

**Ne sont autorisés que :**

Hors opérations d'aménagement :

1) Les ouvrages et installations liés aux voiries et réseaux publics

Sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à réaliser est assuré compte tenu des participations prévues au Code de l'Urbanisme (articles L.332-6 et L.332-6-1), et selon les modalités fixées par ce code.

S'y ajoutent :

2) Les établissements à usage d'activité ne comportant pas d'installations classées en application de la législation sur les installations classées.

3) Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées (déclaration et autorisation), à condition :

- que, compte-tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone ;

- que leur volume et leur aspect extérieurs soient compatibles avec les milieux environnants ;

- qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.

4) L'extension, la transformation, le changement des procédés de fabrication des établissements à usage d'activités existants comportant ou non des installations classées, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités.

- 5) Les constructions à usage de bureaux et de services.
- 6) Les constructions à usage de commerce de détail, à condition qu'elles soient strictement liées aux établissements autorisés dans la zone.
- 7) Les entrepôts et dépôts, y compris un centre de tri sélectif constituant un équipement d'intérêt général.
- 8) Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux.

## V - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux dispositions de l'article IV, en particulier :

- les dépôts de vieille ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, sauf dans le cas d'une installation réalisée selon des normes strictes et constituant un équipement d'intérêt général ;
- l'implantation de mobil-homes et de chalets, et le stationnement de caravanes en dehors de terrains aménagés ;
- les expositions-ventes de chalets, caravanes et mobil-homes ;
- les exhaussements et affouillements des sols non indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées ;

## VI - ACCES ET VOIRIE

### I - ACCES

- 1) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès, direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

- 2) Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

En particulier, tout accès nouveau est interdit sur la RD 126.

- 3) L'aménagement des accès automobiles et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité ni au fonctionnement de la circulation.

## II - VOIRIE

- 1) Les voies nouvelles doivent avoir une largeur d'emprise au moins égale à **14** mètres.
- 2) Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi tour des véhicules lourds.

## **VII - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1) Alimentation en eau

#### **Eau potable**

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

#### **Eau industrielle**

Aucune construction ou installation nouvelle n'est 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 l'origine.

### 2) Assainissement

#### **Eaux pluviales**

Aucun rejet d'eau pluviale n'est permis sur le domaine public.

Le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, par infiltration dans le sol.

Les eaux pluviales ayant ruisselé sur les aires de stationnement doivent subir un traitement approprié (décantation, deshuilage...) assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

## **Eaux usées domestiques**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines vers l'assainissement individuel. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées vers des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

## **Eaux résiduaires des établissements industriels et commerciaux**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, les immeubles et installations à usage autre que l'habitat doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

### **3) Distributions électrique et téléphonique**

Les réseaux d'EDF et de France Télécom sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Il est rappelé en outre qu'il est fait obligation à tout constructeur lotisseur ou aménageur de zone industrielle ou artisanale, de réaliser lors des travaux de voirie, l'infrastructure nécessaire aux distributions électrique et téléphonique en souterrain depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'à la limite de parcelle.

## **VIII - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour recevoir un établissement autorisé à l'article IV, la superficie d'un terrain doit être d'au moins 1.000 m<sup>2</sup>.

## **IX - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1) Le long des voies, les constructions à usage d'activités ou de dépôt doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.

Ce retrait minimum est réduit à 5 mètres pour les postes de gardien et les constructions à usage de bureaux ou de locaux sociaux. Aucun retrait n'est imposé aux postes de transformation électrique.

- 2) Des modulations sont admises (voire imposées) si elles sont justifiées,

. pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ;

. pour tenir compte de la topographie du terrain adjacent à la route ;

- . en fonction d'impératifs architecturaux ;
- . du fait de la configuration de la parcelle ;
- . pour des raisons fonctionnelles.

3) Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des berges des fossés.

## **X - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **I - Implantation sur limites séparatives**

Sauf en cas d'extension d'un bâtiment existant, aucune construction ne peut être implantée sur les limites séparatives.

### **II - Implantations avec marges d'isolement**

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement L d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le plus proche point bas de la limite séparative n'excède pas :

deux fois la distance L comptée horizontalement entre ces deux points  
 $H = 2 L$

Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à au moins 5 mètres des limites séparatives.

## **XI - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1) Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle est portée à 5 mètres pour les dépôts et les bâtiments à usage d'activités.

2) Lorsque les façades en vis-à-vis de deux bâtiments non contigus, ou de l'un d'entre eux, comportant des baies principales éclairant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation (bureaux, locaux sociaux), les constructions doivent être implantées de

telle manière que la différence de niveau (H) entre tout point de l'appui de toute baie principale de l'autre bâtiment n'excède pas la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = L$ ).

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance, sur une hauteur maximum de 1 mètre, les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, acrotère...

## XII - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de chaque îlot de propriété.

## XIII - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1) En aucun cas la hauteur d'une construction, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, ne peut dépasser 13 mètres par rapport au terrain naturel.

2) Dans toute construction, le niveau le plus bas comportant des pièces d'habitation ou de travail doit se situer à 0,50 mètre au-dessus de la cote NGF du terrain naturel à l'emplacement de la construction projetée. En outre, les sous-sols sont interdits.

## XIV - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, 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, ainsi qu'à ceux des sites et paysages naturels ou urbains.

Le permis de construire sera également refusé si la qualité architecturale du projet n'atteint pas un niveau satisfaisant. Il ne pourra être accordé qu'après obtention de ce niveau.

Dans le cas d'établissements de vastes dimensions, sont proscrits les grands volumes constitués d'un seul parallélépipède.

On recherchera, au contraire, tant en plan qu'en élévation, une décomposition en plusieurs volumes traduisant extérieurement les différentes fonctions s'exerçant à

l'intérieur (halls de fabrication ou de vente, locaux administratifs, restaurant d'entreprise, locaux sociaux, etc...)

### Sont interdits :

- les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;

- les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciments grossiers, ...)

### Murs

Leurs teintes doivent rester discrètes et s'harmoniser entre elles et avec le paysage bâti environnant.

Les constructions annexes et maisons de gardiens doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales.

Les cours de service et dépôts de matériaux ou de résidus doivent être entourés de plantations denses ; les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées.

### Enseignes

Elles doivent ne servir qu'à identifier l'établissement concerné, sans mentions publicitaires superflues ou tapageuses. Elles pourront se présenter, dans leur dessin et leur couleur, sous la forme distinctive propre à l'entreprise, mais elles doivent rester de taille modérée et proportionnée au bâtiment qui les porte. Leur couleur aura un rôle déterminant dans le choix des teintes de ces murs, de telle manière qu'il en résulte un ensemble harmonieux.

### Clôtures

Les clôtures sur rue doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisie. Les simples barreaudages verticaux en fer carré sont recommandés. Ils seront de préférence doublés d'une haie vive, plantée à l'intérieur de la propriété.

Les clôtures formées de plaques de ciments scellées entre des poteaux d'ossature formant saillies sur la face externe, sont interdites.

Entre propriétés, les clôtures seront exclusivement constituées de grillages doublés de haies vives régulièrement entretenues.

Dans les deux cas, des murs pleins - d'une hauteur maximale de 2 mètres - pourront être autorisés, mais seulement pour des impératifs de sécurité et sur un linéaire strictement limité à la satisfaction de ces impératifs



## XV - STATIONNEMENT

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

Pour les établissements à usage d'activités, il est exigé une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de superficie hors œuvre nette, avec un minimum d'une place par emploi.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport du personnel, s'ajoutent ceux à réserver pour les besoins de la clientèle et le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Pour les établissements commerciaux, il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Des modulations sont admises pour les commerces couvrant d'importantes surfaces d'exposition sans rapport avec une clientèle relativement limitée (tels que magasins de meubles, ...)

Il est imposé un parking visiteur sur chaque parcelle.

## XVI - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### I - LEGENDES SPECIALES FIGUREES AU PLAN

#### Espaces boisés à créer

Les espaces boisés à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ils doivent constituer une bande d'une épaisseur minimale de 2 mètres formant une haie, qui pourra être interrompue sur un quart de la façade des parcelles riveraines de la RD 126 au droit des vitrines éventuellement prévues, pour découvrir de la RD 126 les parcs extérieurs d'exposition de matériel.

Ces plantations d'isolement figurant au plan sous la légende « espaces boisés à créer » sont des « espaces boisés classés à créer » et en tant que tels, ils sont eux aussi soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ces plantations seront complétées sur une longueur de 5 mètres par des arbres de haute tige d'essences locales, implantés en moyenne tous les 10 mètres et accompagnés d'arbustes en même nombre.

Ils seront plantés par la Communauté de Communes du Canton d'HUCQUELIERS dans l'année suivant l'urbanisation de chaque lot, après délivrance du certificat de conformité du ou des bâtiments.

## II - REGLES GENERALES DE PLANTATION

La création d'établissements à usage d'activités implique que les espaces libres intérieurs aux parcelles (hors dépôts et aires de stationnement) soient engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre, qui couvrira au minimum 20 % de la surface du terrain « hors espaces boisés à créer ».

Des rideaux d'arbres doivent masquer les dépôts et décharges.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 6 places (soit un arbre pour 120 m<sup>2</sup>) ; ces arbres devront être uniformément répartis.

Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction et en tout état de cause, avant la délivrance du certificat de conformité.

### **B) POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles VI à XVII

#### **DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.