



Heylen Warehouses Development France – Loon-Plage

Dossier d'enregistrement

Réf. Entime 7841-006-001 / Rév. A / 07.07.2023

Pièce Jointe n°4

**Document donnant la compatibilité des activités projetées avec l'affectation des sols
prévue pour les secteurs délimités par le plan local d'urbanisme**

Ingénierie environnementale . Laboratoire

14 avenue de l'Europe - BP 90195 - 59421 Armentières Cedex
Tél : +33 (0)3.20.18.17.00 - contact@entime.fr - www.entime.fr

S.A.R.L au capital de 50 000 euros - RCS Lille 411 386 246 - APE 7490B



I DOCUMENTS D'URBANISME

I.1 Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

La Figure 1 donne la localisation du site par rapport au zonage du PLU.



Figure 1 : Cartographie – extrait du PLUi

Le projet est situé en zone UIp du PLUi de la commune de Loon-Plage. A noter que le site n'est pas dans :

- ✖ Dans une zone boisée classée.
- ✖ Dans un emplacement réservé.
- ✖ Dans un emplacement réservé pour des logements.
- ✖ Dans un périmètre d'attente de projet d'aménagement au titre de l'article L123-2 du code de l'urbanisme.
- ✖ Dans un périmètre de protection d'un patrimoine architectural.

La zone UIP correspond à la zone industrialo-portuaire destinée à accueillir des aménagements portuaires, les équipements nécessaires à l'exercice des missions du Grand Port Maritime de Dunkerque, les établissements industriels et commerciaux, ainsi que les services et bureaux qui leur sont liés.

Le projet est en conformité avec le zonage prescrit dans le PLUi. L'extrait du PLUi pour la zone UIP est repris en annexe 1.

Le projet respecte les prescriptions du PLUi qui lui sont applicables (cf. Tableau 1).

Article	Recommandation	Conformité
ARTICLE UIP 3 - DESSERTE DES TERRAINS	Il n'est pas fixé de règle.	Conforme
ARTICLE UIP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	Il n'est pas fixé de règle.	Conforme
ARTICLE UIP 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	Il n'est pas fixé de règle.	Conforme
ARTICLE UIP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Les constructions et installations sont implantées : - soit à l'alignement - soit en retrait de l'alignement.	Le plan d'implantation repris en pièce jointe n°3 donne les conditions d'implantation des constructions. Les constructions sont éloignées de la voirie publique.
ARTICLE UIP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Les constructions et installations sont implantées : - soit en limites séparatives - soit en retrait d'une ou des limites séparatives.	Le plan d'implantation repris en pièce jointe n°3 donne les conditions d'implantation des constructions. Les constructions sont éloignées des limites séparatives.
ARTICLE UIP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	Il n'est pas fixé de règle.	Conforme
ARTICLE UIP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	Il n'est pas fixé de règle.	Conforme
ARTICLE UIP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	Il n'est pas fixé de règle.	Conforme
ARTICLE UIP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	Il n'est pas fixé de règle.	Conforme
ARTICLE UIP 12 - STATIONNEMENT	Il n'est pas fixé de règle.	Conforme
ARTICLE UIP 13 - ESPACES BOISES, ESPACES VERTS PROTEGES, OBLIGATIONS DE PLANTER	Il n'est pas fixé de règle.	Conforme
ARTICLE UIP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Il n'est pas fixé de règle.	Conforme

Tableau 1 : Conformité du projet aux prescriptions du PLUi

I.2 Servitudes d'utilité publique

La Figure 2 donne les servitudes qui sont applicables au site. Le site est intégralement repris dans la servitude PT1 (zone protection contre les ondes électromagnétiques) et pour une partie au Nord pour la zone de dégagement de l'aérodrome de Marck. Le site n'impactera pas ou ne sera pas impacté par ces servitudes, car le fonctionnement du site n'est pas générateur d'onde électromagnétique et les installations mises en œuvre sur le site ne sont pas d'une grande hauteur.

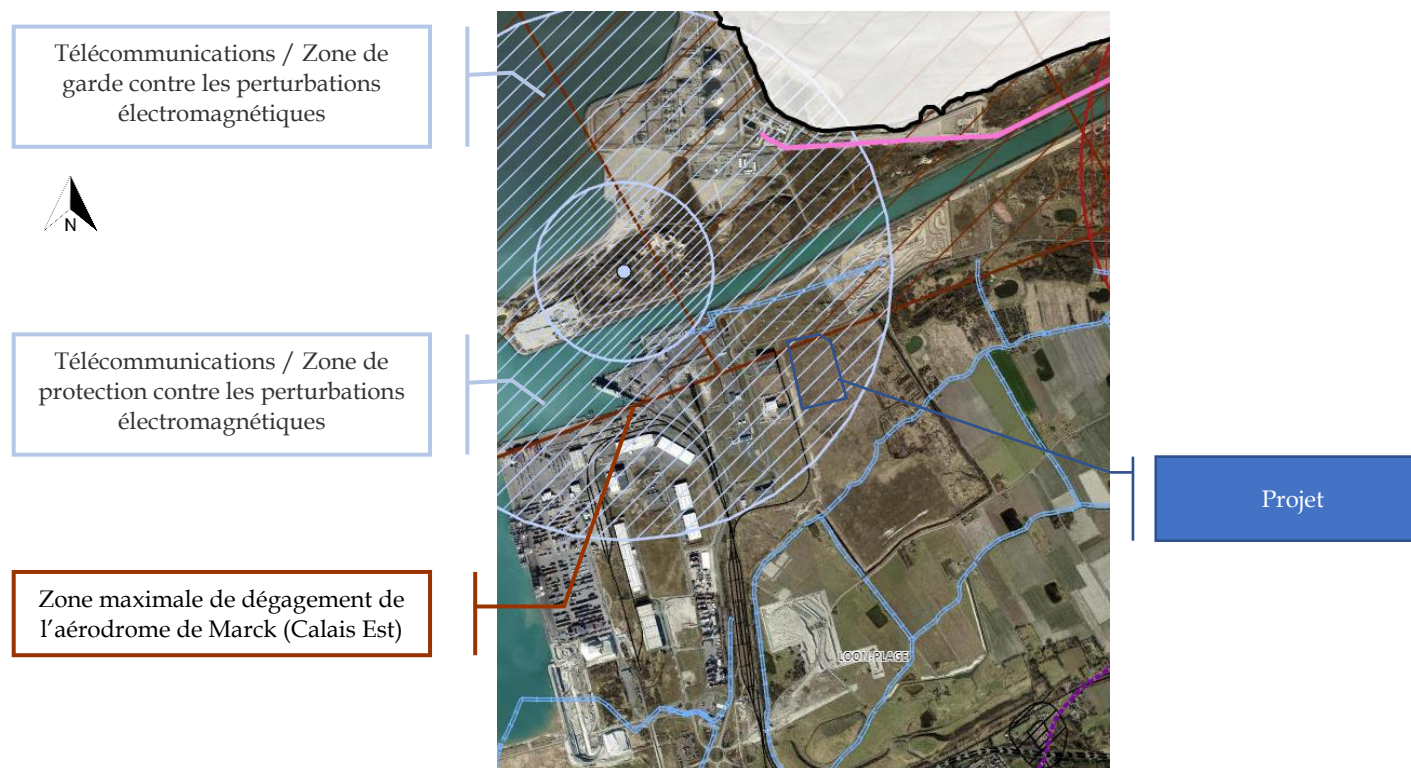


Figure 2 : Extrait du registre des servitudes d'utilité publique

Annexe 1 : Extrait du PLUi – zone UIp

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UIP

La zone UIP correspond aux espaces de la zone industrialo-portuaire dédiés à l'accueil des aménagements portuaires, les équipements nécessaires à l'exercice des missions du Grand Port Maritime de Dunkerque, les établissements industriels et commerciaux, ainsi que les services et bureaux qui leurs sont liés.

CHAPITRE I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article UIP 1 – Destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions

Destination	Sous-Destination	Zone UIP		
Exploitation agricole et Forestière	Exploitation Agricole			interdite
	Exploitation Forestière			interdite
Habitation	Logement		sous conditions	
	Hébergement			interdite
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			interdite
	Restauration		sous conditions	
	Commerce de gros			interdite
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			interdite
	Hébergement hôtelier et touristique			interdite
	Cinéma			interdite
Equipements d'Intérêt Collectif et Services Publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	autorisée		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	autorisée		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			interdite
	Salles d'art et de spectacles			interdite
	Equipements sportifs			interdite
	Autres équipements recevant du public			interdite
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	autorisée		
	Entrepôt	autorisée		
	Bureau		sous conditions	
	Centre de congrès et d'exposition			interdite

Article UIP 2 – Interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols et types d'activités

- En complément des règles ci-dessous, toutes les occupations et utilisations du sol devront respecter les règles communes applicables à toutes les zones, précisées dans les dispositions générales et identifiées au règlement graphique (outils favorisant la mixité, la protection de la composante naturelle, la prévention des risques, autres ...)
- Les projets devront être compatibles avec l'**Orientaion d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique Paysage et biodiversité**.

Usages et affectation des types d'activités	Interdit	Conditions
Pour l'ensemble de la zone UIP		
L'ouverture et l'exploitation de carrières	•	
Les terrains de camping- caravanage et le stationnement des caravanes	•	
Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R111-31 et suivants du Code de l'Urbanisme	•	
L'aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	•	
Les activités de loisirs	•	
Les aires de stockage et de dépôts		sous réserve que ces aires soient liées aux activités admises dans la zone
Les affouillements et exhaussements du sol		à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des ouvrages portuaires ou d'aménagement ou d'exploitation de la zone
Les puits et forages		sous réserve qu'ils soient liés aux activités admises dans la zone, ainsi qu'au traitement des eaux pluviales ou aux dispositifs d'énergie renouvelable.
Les constructions, les travaux de réhabilitation, les changements de destination, ainsi que l'extension des constructions existantes à usage d'habitation		sous réserve d'être destinées au logement des personnes devant résider à proximité des entreprises pour des raisons de service
Les constructions à usage de bureaux		s'ils sont liés au fonctionnement des activités autorisées dans la zone
Les constructions à usage de restauration		Sous réserve qu'ils constituent une restauration collective destinée aux salariés ou usagers des activités autorisées dans la zone

CHAPITRE II

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UIP 3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Article non réglementé.

Article UIP 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Article non réglementé.

Article UIP 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Article non réglementé.

Article UIP 6 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

Article UIP 7 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas limitée.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UIP 8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Article non réglementé.

Article UIP 9 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Toute nouvelle construction à proximité d'un réseau de chaleur doit privilégier son raccordement.

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

Article UIP 10 – TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES

Article non réglementé.

Article UIP 11 – COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

Article non réglementé.

STATIONNEMENT

Article UIP 12 – STATIONNEMENT

Article non réglementé.

CHAPITRE III

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article UIP 13 – Conditions de desserte des terrains

Article non réglementé.

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article UIP 14 – Conditions de desserte par les réseaux

Article non réglementé.