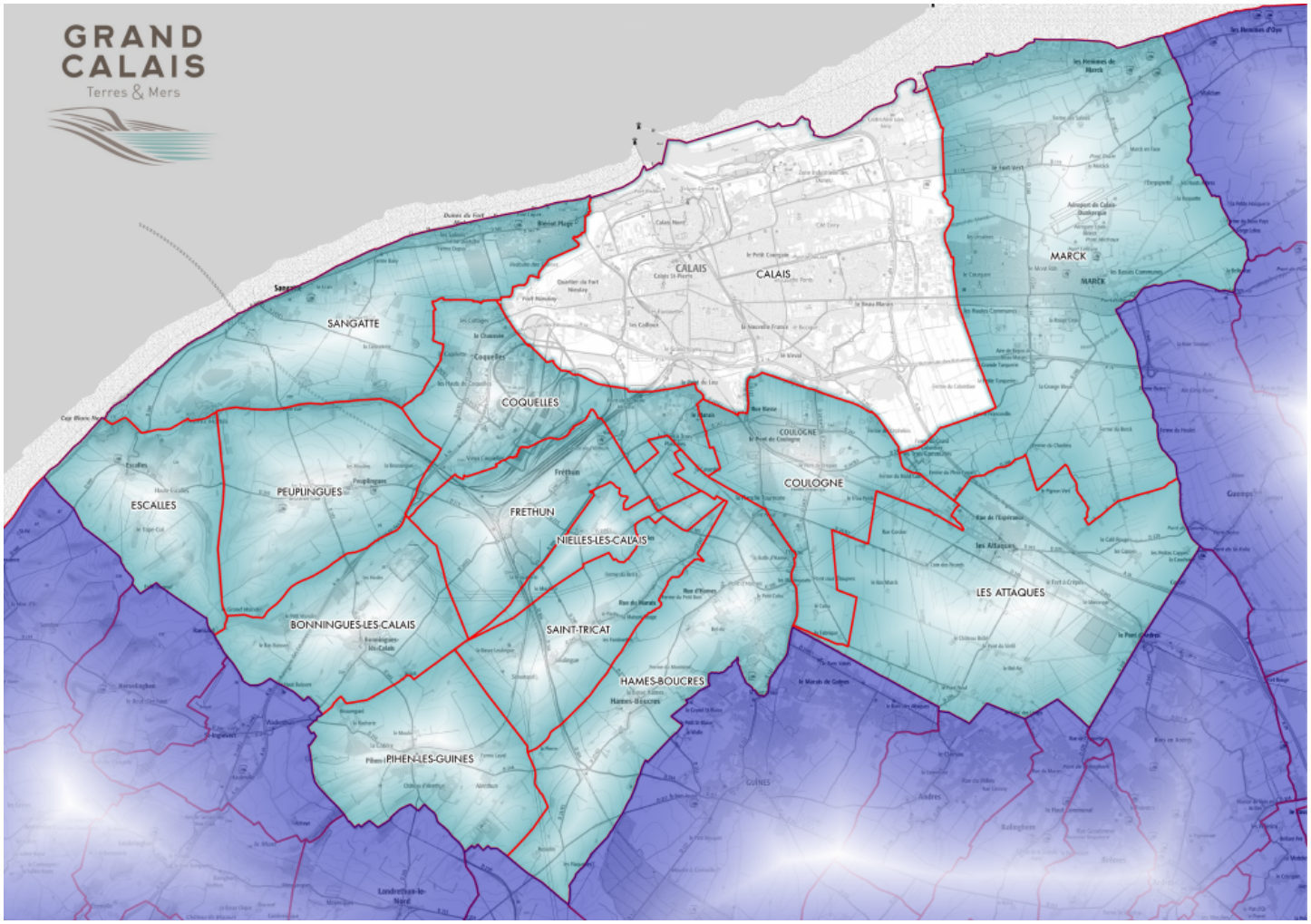


Plan Local d'Urbanisme

applicable au territoire de la commune de

CALAIS

Nom du fichier : 62193_reglement_20261005.pdf

Règlement **4.2**

Mise à jour n°11 approuvée par arrêté communautaire	5 octobre 2026
Mise à jour n°10 approuvée par arrêté communautaire	10 juillet 2026
Modification n°13 (DC[1]) approuvée par délibération du Conseil Communautaire	30 avril 2026
Mise à jour n°9 approuvée par arrêté communautaire	19 mars 2026
Modification n°12 (DC[1]) approuvée par délibération du Conseil Communautaire	27 mars 2025
Mise à jour n°8 approuvée par arrêté communautaire	24 mars 2025
Mise à jour n°7 approuvée par arrêté communautaire	04 juin 2024
Modification n°11 (S[1]) approuvée par délibération du Conseil Communautaire	08 février 2024
Modification n°10 (DC[1]) approuvée par délibération du Conseil Communautaire	08 février 2024
Modification n°9 approuvée par délibération du Conseil Communautaire	31 mars 2022
Mise à jour n°6 approuvée par arrêté communautaire	27 janvier 2022
Mise à jour n°5 approuvée par arrêté communautaire	5 novembre 2020
Mise à jour n°4 approuvée par arrêté communautaire	22 mai 2020
Mise à jour n°3 approuvée par arrêté communautaire	26 décembre 2019
Transfert de compétence à la communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers	
Modification n°8 approuvée par délibération du Conseil Municipal	24 septembre 2019
Mise à jour n°2 approuvée par arrêté municipal	22 aout 2019
Modification n°7 approuvée par délibération du Conseil Municipal	18 décembre 2018
Modification n°6 approuvée par délibération du Conseil Municipal	26 septembre 2017
Modification n°5 approuvée par délibération du Conseil Municipal	1er février 2017
Mise à jour n°1 approuvée par arrêté municipal	2 décembre 2016
Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal	08 février 2016
Mise en compatibilité avec la déclaration de projet portant sur l'intérêt général du projet de parc de loisirs "Heroic Land" approuvée par délibération du Conseil Municipal	20 novembre 2015
Modification n°4 approuvée par délibération du Conseil Municipal	21 septembre 2015
Modification n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal	17 décembre 2014
Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal	18 décembre 2013
Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal	27 mars 2013
Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal	24 octobre 2012
Nature	Date

Historique du Plan Local d'Urbanisme
applicable au territoire de la commune de CALAIS

Date de la dernière validation[2] de 62193_reglement_20261005.pdf : 30 avril 2026

(1) Type de procédure : DC – Procédure de Modification de Droit Commun, S – Procédure de Modification Simplifiée
(2) Date de la dernière validation du document. Cette date correspond à celle du dernier changement apporté au présent document. La date de validation est donc antérieure ou égale à la date d'approbation de la modification actuelle du Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

TITRE I - Dispositions générales 5

Article 1 – Champ d'application 7
Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols 7
Article 3 – Division du territoire en zones 8
Article 4 – Adaptations mineures 8
Article 5 – Dispositions spécifiques à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement 8
Article 6 – Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans 8
Article 7 – Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions 8
Article 8 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts 8
Article 9 – Espaces boisés classés 9
Article 10 – Eléments protégés au titre du patrimoine et des paysages 9
Article 11 – Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments 9
Article 12 – Dispositions applicables aux entrées de ville 9
Article 13 – Dispositions spécifiques aux ouvrages du réseau public de transport d'électricité 9

TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines 11

Règlement de la zone UA 13
Règlement de la zone UC 25
Règlement de la zone UD 37
Règlement de la zone UE 47
Règlement de la zone UG 55
Règlement de la zone UI 63
Règlement de la zone UJ 71
Règlement de la zone UL 77
Règlement de la zone UM 83
Règlement de la zone UV 91
Règlement de la zone UZBb 99
Règlement de la zone UZE 105

TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser 111

Règlement de la zone 1AU 113
Règlement de la zone 1AUe 121
Règlement de la zone 1AUI 127
Règlement de la zone 1AUM 133
Règlement de la zone 2AU 139

TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles 143

Règlement de la zone A 145

TITRE V - Dispositions applicables aux zones naturelles 151

Règlement de la zone N 153

TITRE VI - ANNEXES 161

Lexique applicable au présent règlement 163
Recommandations relatives au stationnement 165
Annexes graphiques – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 166
Annexes graphiques – Hauteur relative 167
Coefficient de Biotope par Surface 169

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Calais.

Article 2 - Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.
2. S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions résultant des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, figurant en annexe du PLU, et notamment les prescriptions liées à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).
3. Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, …
4. Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement depuis moins de dix ans, en application de l'article 8 de la loi n° 86.13 du 6 janvier 1986, modifié par la loi n° 88.13 du 5 janvier 1988, restent applicables.
5. Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant ;
   - les Espaces Naturels Sensibles des Départements
   - le Droit de Préemption Urbain
   - les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique
6. Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

   S'ajoutent ainsi aux dispositions du PLU :
   - les articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'Environnement,
   - le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995 pour l'application de l'article L.111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et leurs équipements,
   - le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et l'Habitation,
   - l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,
   - l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
   - les arrêtés préfectoraux de classement des infrastructures de transports terrestres à l'égard du bruit figurant en annexe du PLU.
7. Protection du patrimoine archéologique : Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 et du décret nº 2002-89 du 16 janvier 2002
8. S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par le décret n° 2003-425 du 11 mai 2003.
9. Rappels :
   - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme, conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 9 novembre 2007.
   - Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme, conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 9 novembre 2007.
   - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.
   - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L.311-2 du Code Forestier :
     - 1º Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;
     - 2º Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du Code de l'Urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département.
   - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil :
     - Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.
   - En application de l'article L.111-3 du Code Rural, lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

1. **Les zones urbaines, dites zones U**

   Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre “U“. Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

   Les dispositions des différents chapitres du Titre II s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : UA, UC, UD, UE, UG, UI, UJ, UL, UM, UV, UZBb, UZE

2. **Les zones à urbaniser dites zones AU**

   Les zones à urbaniser, zones à caractère naturel destinées à être urbanisées, sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres “AU“.

   Les dispositions des différents chapitres du Titre III s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : 1AU, 1AUe, 1AUI, 2AU

3. **La zone agricole, dites zone A**

   Les dispositions du Titre IV du présent règlement s’appliquent à la zone A

4. **Les zones naturelles, dites zone N**

   Les dispositions du Titre V du présent règlement s’appliquent à la zone N

Article 4 - Adaptations mineures

Conformément au Code de l’Urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU ne peuvent faire l’objet d’aucune dérogation, à l’exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 - Dispositions spécifiques à l’évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Lorsqu’un immeuble bâti existant n’est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour :

- des travaux qui ont pour objet d’améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard ;
- ou des travaux d’isolation thermique par l’extérieur des constructions existantes, dans la limite de 30 cm d’épaisseur ;
- ou des travaux qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.

Article 6 - Reconstruction à l’identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Conformément au Code de l’Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.

Article 7 - Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n° 2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en au titre du Code de l'Environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l’Urbanisme.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines

Article 8 - Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d’intérêt général et aux espaces verts

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames gris clair dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d’urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Article 9 - Espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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 de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Article 10 - Eléments protégés au titre du patrimoine et des paysages

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages : espaces verts paysagers protégés, espaces verts paysagers à créer, cœurs d'ilots protégés, alignements d'arbres protégés et zones humides protégées, identifiés par le PLU aux documents graphiques font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le Code de l'Urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le Code de l'Urbanisme.

Article 11 - Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments, les règles qu'édicte le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

Article 12 - Dispositions applicables aux entrées de ville

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande :

- de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière
- et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L.122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L.581-14 du Code de l'Environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Le PLU, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du Préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Pour rappel, la commune de Calais est concernée par les infrastructures suivantes :

- les autoroutes A 16, A 26 et A 216,
- les routes à grande circulation : Avenue Saint Exupéry, RD 943, RD 119, RD 247, RN 216, Rocade Est et Rue du Nord.

Article 13 - Dispositions spécifiques aux ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des *« équipements d'intérêt collectif et services publics »* (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination *« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »* (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

A ce titre, les dispositions particulières ci-après doivent être prises en compte :

1. **Pour les lignes électriques HTB**

   S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, il convient de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S’agissant des règles de prospect et d’implantation, il convient de préciser que les règles de prospect et d’implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d’électricité « HTB » faisant l’objet d’un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

S’agissant des règles d’exhaussement et d’affouillement de sol, il convient de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

2. Pour les postes de transformation

S’agissant des postes de transformations, il convient de préciser que « les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l’aspect extérieur des constructions / l’emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s’appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Règlement de la zone UA

La **zone UA** est spécifique au centre-ville, de forte densité.

Elle comprend trois secteurs :

- un **secteur UAa**, destiné aux secteurs de renouvellement urbain,
- un **secteur UAb**, notamment destiné à l'écoquartier Descartes-Blériot et au front à canal de typologie qualitative,
- et un **secteur UAf**, destiné à l'écopole et ferme pédagogique.

L'indice « l » correspond aux secteurs situés dans les espaces proches du rivage, définis en application de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du Littoral (dite " loi Littoral ")

L'indice « i » correspond aux secteurs d'aléa de submersion marine

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Calais.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques naturels littoraux : inondation par submersion marine. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Littoraux sur le territoire du Calaisis a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 juillet 2018.

  Figurent en annexe du présent PLU la carte de l'aléa submersion marine centennal et de la bande de 100 m débordement et rupture de digue, ainsi que la grille de lecture pour les actes d'urbanisme au regard des aléas de submersion marine.
- par des risques liés aux mouvements de terrain. Le Plan de Prévention des Risque Naturel Mouvement de terrain de Calais a été prescrit par arrêté du 7 février 2003,
- par des risques liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité 2 (faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par des risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société Calaire Chimie a été approuvé par arrêté du 23 décembre 2011. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société des Usines Chimiques Interor et Synthéxim de Calais a été approuvé par arrêté du 24 août 2012.

  Les dispositions du PPRT, valant servitude d'utilité publique, s'imposent aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU. Les enveloppes du zonage réglementaire des PPRT sont identifiées au plan de zonage.
- par des risques liés à la présence de canalisations de transport de gaz. Le territoire de Calais est traversé par des canalisations de transport de gaz et soumis aux dispositions de l'arrêté du 4 août 2006.

  Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués sont recensés sur le territoire de Calais. Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Il est rappelé qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites aux abords des autoroutes, des routes express, des déviations et des autres routes classées à grande circulation, selon les modalités définies par le Code de l'Urbanisme et rappelée à l'article 12 du Titre I - Dispositions générales du présent règlement.

Article UA 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UA et dans ses secteurs

- Les constructions et installations destinées à l'industrie et 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
- Les groupes de garages individuels de plus de 30 box, à l'exception des parkings en ouvrage (silos, souterrains, etc.)
- Les dépôts de vieillies ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets, etc., à l'exception des dépôts liés aux constructions
- Les bâtiments annexes, tels que clapiers, poulaillers, pigeonniers, etc à l'exception de ceux admis à l'article UA 2.5.

1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites dans les linéaires commerciaux et pôles commerciaux, protégés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

- Le changement de destination vers l'habitation des locaux, situés au rez-de-chaussée, en front de rue ou d'espace public, destinés au commerce et à l'artisanat, sauf si l'état du bâtiment le justifie (abandon depuis plusieurs années, état de dégradation avancé, …).

1.3. Occupations et utilisations du sol interdites au sein des espaces verts paysagers protégés et à créer, identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles admises à l'article UA 2.4.

1.4. Occupations et utilisations du sol interdites au sein de la zone non aedificandi liée à la présence du aqueduc souterrain, identifié aux documents graphiques

- Toutes les occupations et utilisations du sol

1.5. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations du sol interdites en zone UA, à l'exclusion du secteur UAf

- les bâtiments tels que clapiers, poulaillers, pigeonniers, étable, etc…

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UA et dans ses secteurs,

- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  > qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec la présence de constructions destinées à l'habitation,
  > et 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 entrepôts, à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
  > cette condition n'est pas applicable aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.
- Les groupes de garages individuels de plus de 2 box et de 30 box au plus, à condition :
  > qu'ils soient liés à une opération de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins,
  > ou qu'ils soient réalisés sur un terrain dont la façade sur voirie n'est constituée que par son accès,
  > ou qu'ils soient peu visibles depuis l'espace public (masqués par une construction existante ou en cours de réalisation, un mur de clôture qualitatif).
- 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, dans les périmètres de mixité identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme

- Les constructions destinées à l'habitation, à condition :
  > que chaque opération entrainant la réalisation de plus de 30 logements, comporte au moins 25 % de logements en accession à la propriété (accession sociale ou privée)

2.3. En sus des dispositions de l'article 2.1, dans les secteurs indicés "l"

- Les constructions doivent :
  > s'inscrire dans le gabarit des constructions existantes voisines (caractéristiques, hauteurs, et densité),
  > ou respecter le principe d'extension limitée de l'urbanisation.

2.4. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des espaces verts paysagers protégés et à créer, identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Au sein des espaces verts paysagers protégés et à créer, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont seul admis les aménagements nécessaires à la gestion des espaces verts, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air à condition qu'ils soient compatibles avec le maintien du caractère des lieux.
- Au sein des espaces verts paysagers protégés et à créer, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont seules admises les constructions dans la limite de 10% d'emprise au sol.

2.5. En sus des dispositions de l'article 2.1, dans le seul secteur UAf

- sont autorisés tous aménagements et toutes constructions liés à la réalisation et au fonctionnement de l'écopole et de la ferme pédagogique, tels que serre, volière, clapier, poulailler, pigeonnier, étable, etc.

2.6. En sus des dispositions de l'article 2.1, dans les secteurs indicés "i", identifiés aux documents graphiques

- L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent prendre en compte le risque lié à la submersion marine, en se référant à l'information qui figure en annexe du présent PLU.

Article UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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 voisin doit avoir une largeur minimum de 3,50 mètres. Cette largeur est portée à 5 mètres minimum pour tout accès desservant plus de deux logements.
- 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.
- 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.
- Les groupes de garages individuels de 6 box et plus et les parkings ne doivent présenter qu'une seule sortie sur la voie publique. Cette sortie doit être placée à au moins 10 mètres des intersections, sauf dans le secteur UAb.
- Les accès automobile sur la rue Royale sont interdits.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile débouchant sur les voies suivantes : boulevard Jacquard, boulevard La Fayette, boulevard Pasteur, boulevard Gambetta
  > Un deuxième accès peut toutefois être admis lorsque la distance entre les deux accès est supérieure à 20 mètres
- Les constructions destinées à recevoir du public doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules

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 voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques suivantes, sauf impossibilité technique, à titre exceptionnel :
  > largeur minimale de la plate-forme : 9 mètres,
    * largeur minimale de la chaussée : 6 mètres, encadrée de trottoirs de 1,50 mètres minimum chacun,
    * lorsque la largeur de la plate-forme est inférieure à 9 mètres, il doit être aménagé l'espace libre nécessaire à son élargissement à 9 mètres,
  > un profil assurant un bon écoulement des eaux

  Toutefois, des caractéristiques différentes sont admises pour les voiries spécifiques ou pour tenir compte de la taille des voiries adjacentes (voie à sens unique, voie piétonne, etc.) sous réserve de l'accord du service compétent en matière de voirie.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse comportent à leur extrémité, une aire de retournement permettant le demi-tour aisé des véhicules, conforme aux prescriptions des services compétents,
  > Si l'aire de retournement ne permet pas le demi-tour des véhicules de ramassage des ordures ménagères, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement et conforme aux prescriptions des services compétents.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Article UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- 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.

4.2. Eaux industrielles

- Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

4.3. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être gérées conformément aux dispositions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Calaisis et du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement.

- Dans les secteurs sensibles qu'il définit, aucun rejet des eaux pluviales, pour un projet de surface globale de terrain supérieure à 1000 m² quel qu'il soit et pour un projet de surface globale de terrain inférieure à 1000 m² dont l'imperméabilisation est augmentée par rapport à la situation avant travaux, ne peut être 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.

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 règlementation en vigueur et notamment au règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération du Calaisis. Un accord de rejet doit être sollicité auprès du service de l'assainissement avant chaque nouveau raccordement.

4.4.2 Eaux résiduaires industrielles

- 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.
- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.5. Electricité

- Tous les branchements au réseau d'électricité doivent être enterrés.

4.6. Collecte des déchets

- 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,
  > pour tous travaux (changement de destination, division, aménagement, extension d'une construction existante, etc.) entrainant la création d'un logement et plus.
- 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.
- La collecte des déchets peut être organisée sur le domaine public, sous la forme d'emplacements mutualisés sous réserve de l'accord du service compétent en matière de déchets.

Article UA 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définition

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
  > la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine,
  > la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique automobile motorisée,
  > la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.

6.2. Dans la zone UA

6.2.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 50 mètres minimum de l'alignement de l'autoroute A 16.
- Le nu des façades des constructions doit être implanté à l'alignement des autres voies et emprises publiques.
  > Toutefois, les décrochés partiels de façade, en implantation ou en élévation, sont autorisés à condition que les parties de façades concernées soient implantées en retrait de deux mètres maximum de l'alignement.
  > Les retraits d'attiques sont autorisés

6.2.2. Dispositions particulières

a. Cas des constructions de " deuxième rang "

- Une implantation en retrait de l'alignement est admise :
  > lorsque la façade sur voirie du terrain n'est constituée que par son accès (respectant les dispositions de l'article 3 du présent règlement),
  > ou lorsque, sur le terrain, une construction principale, respectant les dispositions de l'article 3 du présent règlement, implantée à l'alignement des voies est déjà édifiée ou en cours de réalisation.

b. Cas des constructions implantées sur un terrain ou contigües à terrain, sur lequel existe une ou plusieurs constructions implantées en retrait

- Une implantation en retrait de l'alignement des voies est admise ou peut être imposée lorsqu'il existe sur le terrain sur lequel est projetée la construction ou sur le terrain contigu, une ou plusieurs constructions implantées en retrait, afin d'harmoniser les implantations avec les constructions existantes :
  > en ce cas, les constructions à édifier doivent être implantées avec un retrait identique à celui des constructions existantes

c. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation en retrait de l'alignement des voies est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées en retrait de l'alignement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  > les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

d. Cas lorsque, par l'application d'une législation connexe, les dispositions générales ne peuvent être appliquées

- Une implantation en retrait de l'alignement des voies est admise lorsque de par l'application d'une législation connexe les dispositions générales ne peuvent être appliquées :
  > le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques. Le retrait sera déterminé par les dispositions réglementaires de la législation connexe.

6.3. Dans le seul secteur UAa,

- le nu des façades doit être implanté dans une bande de 0 à 20 mètre de l'alignement.
- Sur l'Avenue Coubertin, le nu des façades doit être implanté à l'alignement ou avec un retrait identique aux bâtiments existants.

6.4. Dans le seul secteur UAb,

- Le nu des façades doit être implanté à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre minimum des voies et emprises publiques.

6.5. Implantations des constructions par rapport aux domaines ferroviaire et fluvial

- Les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum de la limite des domaines ferroviaire et fluvial.
  > Toutefois, les annexes non accolées, d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres, doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum du domaine ferroviaire et fluvial.
- Les autres constructions doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum de la limite du domaine ferroviaire et de 4 mètres minimum de la limite du domaine fluvial.

6.6. Constructions en saillie

- 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 0,80 m de profondeur par rapport à l'alignement.

6.7. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 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 :
  > leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  > et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales

7.1.1. Dans une bande de 20 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du retrait admis ou imposé par l'article UA 6.2.2 b ou UA 6.2.2.c.

a. Principe d'implantation

- En front à rue, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales, aboutissant :

aux voies suivantes ::

- o Esplanade Jacques Vendroux ;
- o Rue de la Mer ;
- o Rue Royale ;
- o Boulevard Clemenceau ;
- o Boulevard Jacquard ;
- o Boulevard Pasteur ;
- o Boulevard Gambetta ;
- o Boulevard La Fayette.

et aux tronçons de voies bordant les espaces suivants :

- o Place de l'Hôtel de Ville ;
- o Parc Saint-Pierre ;
- o Place Albert 1er ;
- o Place d'Alsace ;
- o Place Crèvecœur ;
- o Place d'Armes ;
- o Parc Richelieu.

- L'implantation d'une partie de la construction en retrait de ces limites séparatives latérales est toutefois admise à condition :
  * que la partie de la construction la plus proche de l'alignement soit implantée sur les limites séparatives latérales,
  * et que la partie de la construction implantée en retrait des limites séparatives respecte les modalités de calcul définies à l'article UA 7.1.1.b
- **Dans les autres cas**, les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées :
  > sur une ou plusieurs limites séparatives,
  > ou en retrait des limites séparatives, selon les modalités de calcul définies à l'article UA 7.1.1.b

b. Modalités de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives

- Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée :
  > avec un retrait de 1,90 m minimum pour les extensions de constructions existantes, et un retrait de 2,50 m minimum dans les autres cas.
  > et respecter la condition suivante : la distance, comptée horizontalement (**L**), de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (**H**) moins un mètre, soit **L≥(H/2)-1**.

7.1.2 Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du retrait admis ou imposé par l'article UA 6.2.2 b ou UA 6.2.2.c.

a. Principe d'implantation

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, selon les modalités de calcul définies à l'article UA 7.1.2.b
- Les constructions peuvent, toutefois, être implantées sur les limites séparatives :
  > lorsqu'il existe en limite séparative une construction ou un mur, d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
  > ou lorsqu'il s'agit de bâtiments ou parties de bâtiments dont la hauteur totale est inférieure à 3 mètres, à compter du sol naturel du terrain, ou de celui du terrain voisin s'il est inférieur.

b. Modalités de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives

- Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée avec un retrait de 1,90 m minimum pour les extensions de constructions existantes, et un retrait de 2,50 m minimum dans les autres cas et respecter la condition suivante :
  > **dans la zone UA et le secteur UAa** :
    * 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 différence de niveau entre ces deux points (**H**) moins deux mètres, soit **L≥H-2**.
  > **et, dans le secteur UAb** :
    * 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**) moins un mètre, soit **L≥(H/2)-1**,

7.2. Dispositions particulières

7.2.1. Cas des annexes non accolées d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres

- Les annexes non accolées, d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.
- Pour l'application de la présente disposition, la hauteur est calculée :
  > à compter du sol naturel du terrain, ou de celui du terrain voisin s'il est inférieur,
  > jusqu'au sommet de la construction ou partie de construction.

7.2.2. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- 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 :
  > les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

7.2.3. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative, à condition que :
  > leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  > et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

8.1.1. Dans la zone UA et le seul secteur UAa

- Les constructions non contiguës doivent :
  > 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,
    * Toutefois, une modulation peut être admise, dans la limite de 1,50 mètre afin de permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits ou pour tenir compte éventuellement de pointes de pignon.
  > et respecter une distance, en tous points de la façade :
    * de 6 mètres minimum pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, aux bureaux et aux entrepôts.
    * de 2 mètres minimum pour les constructions de moins de 40 m² d'emprise au sol et dont la hauteur totale est inférieure à 3 mètres,

* de 3,5 mètres minimum, pour les autres constructions.

8.1.2. Dans le seul secteur UAb

- Les constructions non contiguës doivent respecter une distance, en tous points de la façade de 2,5 mètres minimum.

8.2. Dispositions particulières

8.2.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- 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 :
  > les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

8.2.2. Cas des 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.

Article UA 9 - Emprise au sol

9.1. Disposition générale

- Non règlementé

9.2. Dispositions spécifiques aux espaces verts paysagers protégés et à créer, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

- Dans les espaces verts protégés et à créer, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la surface du terrain.

Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions

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 édicules 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 des toitures terrasses, les édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation.
- Dans le cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies de largeurs différentes :
  > 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
- Une harmonisation de la hauteur de la construction édifiée dans une dent creuse avec celle des constructions voisines doit être recherchée.

10.2. Dispositions générales

10.2.1. Hauteur relative

a. Principe

- Dans la **zone UA**, 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**)
- Dans les seuls **secteur UAa et UAb**, 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**), **augmentée de 4 mètres**, soit (**H≤L+4**)

b. Dépassement de la hauteur relative autorisés dans la zone UA et ses secteurs

- Un dépassement de 1,5 mètre de la hauteur relative peut-être admis :
  > pour permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits,
  > ou pour obtenir une continuité des lignes d'égout en façades avec les constructions existantes sur les terrains voisins,
  > ou pour tenir compte de pointes de pignons en façade.
- Un dépassement de 0,80 mètre maximum de la hauteur relative peut-être admis pour permettre l'édification de saillies, tels que balcons, bow-windows, loggias, en avant de la façade à tout niveau du bâtiment à l'exclusion du rez-de-chaussée.

10.2.2. Hauteur absolue

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder **19 mètres**

10.3. Dispositions particulières

10.3.1. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UA10.2.

- 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 UA10.2.

10.3.2. 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.)

Article UA 11 - Aspect extérieur

11.1. Principe général

- Les constructions et installations ne doivent pas, pas 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.
- S'ajoutent aux dispositions du présent article les prescriptions résultant de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

11.2. Aspect des constructions

11.2.1. Dispositions générales

- Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.)
- Les toitures métalliques à ondulation (de type tôles ondulées, etc.), visibles depuis l'espace public, sont interdites
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale
- Les saillies, auvents, appuis de fenêtre ne doivent pas imposer à l'immeuble un rythme général.
- La réalisation de murs " rideaux " de qualité peut être autorisée.
- Les constructions, à l'exception de celles destinées au commerce, à l'artisanat et des constructions et installations nécessaires aux services publics, doivent respecter les prescriptions des articles 11.2.2 et 11.2.3., sauf si le caractère des constructions avoisinantes ou déjà existantes le justifie.

11.2.2. En sus des dispositions de l'article 11.2.1, dispositions applicables aux bâtiments neufs

- Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser avec le rythme des bâtiments bordant la voie.
- La hauteur des rez-de-chaussée doit respecter l'harmonie des constructions adjacentes.
- Les parkings en rez-de-chaussée ne pourront pas être constitués de mur plein.
- Les bâtiments annexes, les ajouts et les clôtures doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

11.2.3. En sus des dispositions de l'article 11.2.1, dispositions applicables aux bâtiments existants

- Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'immeuble concerné, en particulier les rythmes, les hauteurs des percements, les modénatures et décors.
- Les lucarnes, balcons, garde-corps et balconnets sont à maintenir et à restaurer s'ils sont d'origine et si leur état sanitaire le permet.
- A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments existants, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus dans la mesure du possible, ou remplacés à l'identique.
  > Les revêtements en crépis sont interdits, les enduits talochés finement ou feutrés leur sont préférés.
  > En cas de réfection de façades enduites, les enduits (y compris les moulurations, sculptures, modénatures particulières) doivent être maintenus, à l'exception des crépis.
- Dans le cadre d'un ravalement de façade, les références de teintes doivent être précisées à l'aide d'un nuancier.
- Le sablage à sec est interdit.
- Les matériaux de recouvrements (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.
- Les fenêtres doivent être réalisées selon les modèles d'origine (composition, compartiments, dimensions). Les portes seront en bois peint ou vernis selon l'architecture de l'immeuble

11.3. Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.

11.3.1. Clôtures sur rue

- La hauteur des clôtures sur rue, portails et pilastres compris, est limitée à 2 mètres, à compter du niveau du sol naturel du terrain d'implantation, ou du niveau de l'alignement, s'il est inférieur.
- Les clôtures sur rue doivent être constituées :
  > d'un mur plein,
  > ou d'une ferronnerie, éventuellement pourvue d'un mur bahut,
  > ou d'une haie végétale.
- Les grillages, ainsi que tous dispositifs souples ou rigides visant à constituer un pare-vue (de type tôles ondulées, rouleaux de plastiques, etc.), sont interdits, sauf dans le cas du doublement d'une haie végétale persistante d'égale hauteur.

11.3.2. Clôtures en limite séparative

- La hauteur des clôtures en limite séparative est limitée à 2,20 mètres, à compter du niveau du sol naturel du terrain d'implantation, ou de celui du terrain voisin, s'il est inférieur.

11.4. Couvertures

11.4.1. Formes

- Les constructions principales visibles de la rue doivent être couvertes par :
  > des toitures à deux versants droits, d'une pente variant de 35 à 60 degrés,
  > ou de toitures à " La Mansart "
  > ou de toitures à une seule pente
  > ou de toitures terrasses,
    * sous réserve, dans la zone UA et le secteur UAa, que le dernier étage soit traité en attique pour les constructions supérieures à R+1.
  > ou de toitures quatre pans

11.4.2. Matériaux de couverture

a. Couleurs des matériaux

- Les matériaux de couverture doivent avoir une couleur semblable aux matériaux traditionnels des toitures du lieu

b. Conduits de cheminée

- La réalisation de conduits en saillie sur les façades sur rue est interdite, **sauf dans le secteur UAb**.
- La réalisation de conduits de cheminée traversant la toiture le long des murs mitoyens et au niveau du faîtage est recommandée

11.5. Les éléments techniques

- Les branchements au réseau de télécommunication doivent être enterrés.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  > les antennes paraboliques,
  > les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
  > 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.

Article UA 12 - Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
  > 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.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 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.
- En cas de changement de destination des constructions existantes, il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
  > les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  > le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée ou de nombre de logements ou de chambres, le calcul se fait par **tranche entière échue**.
  > Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 80 m² de surface de plancher, est de une.
- Pour les constructions destinées aux publics spécifiques, de type foyers, résidences pour personnes agées, pour étudiants, centres d'hébergement, la chambre s'entend comme étant l'hébergement, quel que soit le nombre de pièces constituant celui-ci.

12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles (accès individualisé, etc.) et avoir une largeur minimum de 2,5 mètres.
- Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

12.2. Normes de stationnement

12.2.1. Dispositions applicables aux constructions destinées à l'habitation

a. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :
  > aux nouvelles constructions principales ou opérations comprenant deux logements ou plus ;
  > aux travaux (aménagements, divisions, changements de destination, extensions d'une construction existante etc.) aux termes desquels une construction comporte trois logements ou plus,

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum :
  > une place de stationnement par logement,
- Pour les constructions destinées aux publics spécifiques, de type foyers, résidences pour personnes âgées, pour étudiants, centres d'hébergement, il est exigé que soit réalisée, au minimum, une place de stationnement par tranche de 2 chambres.
- Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

b. Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

- Il est exigé, pour toute nouvelle construction principale comprenant cinq logements ou plus, que soit affectée au minimum, au stationnement des cycles non motorisés, une superficie correspondant à 1 m² pour 100 m² de surface de plancher.

12.2.2. Dispositions applicables aux constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux

- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :
  > aux constructions destinées au commerce de plus de 150 m² de surface de vente ou 200 m² de surface de plancher la solution la plus favorable au constructeur s'applique,
  > à tous travaux (changements de destination vers une destination commerciale, aménagement, extensions d'une construction existante, etc.) portant sur une surface de moins de 150 m² de surface de vente ou 200 m² de surface de plancher, la solution la plus favorable au constructeur s'applique,
  > aux constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux de plus de 150 m² de surface de plancher
  > et à tous travaux (changements de destination vers une destination artisanale ou de bureaux, aménagement, extensions d'une construction existante, etc.) portant sur une surface de plus de 150 m² de surface de plancher

a. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

- Il est exigé que soient réalisées, au minimum :
  > pour les **constructions destinées au commerce**, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente ou par tranche de 100 m² de surface de plancher,
    * la solution la plus favorable au constructeur s'applique.
  > pour les **constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux**, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

b. Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

- Il est exigé, pour toute nouvelle construction destinée au bureau, que soit affecté au minimum, au stationnement des cycles non motorisés, une superficie correspondant à 1 m² pour 100 m² de surface de plancher.

12.2.3. Dispositions applicables aux constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, une place de stationnement pour 4 chambres.

12.2.4. Dispositions applicables aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 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.)
  > Il est recommandé, pour déterminer le nombre de places de stationnement à réaliser, de se référer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- 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 :
  > 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,
  > 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.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

13.1. Espaces Boisés Classés

- 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.
- 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.

13.2. Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Les espaces verts paysagers protégés, identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée. Les arbres de haute tige doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

- Les espaces verts paysagers à créer, identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain.
- Au sein des alignements d'arbres protégés, identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, en respectant un principe d'alignement.

  > la suppression de plantation est toutefois admise à condition qu'elle soit nécessaire à la création d'accès.

13.3. Obligation de végétalisation

- 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.
- Les surfaces libres de constructions, non affectées aux circulations et stationnements, doivent être plantées ou traitées en espaces verts aménagés ou jardins d'agrément. Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement. Les plantations doivent être uniformément réparties.
- Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction.

Article UA 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Non règlementé.

Règlement de la zone UC

La **zone UC** couvre les quartiers situés dans le prolongement du centre-ville.

Elle comprend deux secteurs :

- le **secteur UCa**, spécifique au site dédié à accueillir des équipements majeurs en lien avec la politique de développement touristique (hôtel, logement, etc.). Ce secteur fait l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**, au titre de l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.
- le **secteur UCc**, dédié aux secteurs commerciaux de l'avenue Guynemer, de la Route de Saint-Omer, de la rue Mollien.

L'indice « l » correspond aux secteurs situés dans les espaces proches du rivage, définis en application de le loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du Littoral (dite " loi Littoral ")

Une partie de la zone UC est concernée par l'enveloppe "recul du trait de côte".

Une partie de la zone UC figure dans le périmètre de la Société Calaire Chimie, au sein duquel les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Technologiques s'appliquent.

L'indice « i » correspond aux secteurs d'aléa de submersion marine.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Calais.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques naturels littoraux : inondation par submersion marine. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Littoraux sur le territoire du Calaisis a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 juillet 2018.

  Figurent en annexe du présent PLU la carte de l'aléa submersion marine centennal et de la bande de 100 m débordement et rupture de digue, ainsi que la grille de lecture pour les actes d'urbanisme au regard des aléas de submersion marine.
- par des risques liés aux mouvements de terrain. Le Plan de Prévention des Risque Naturel Mouvement de terrain de Calais a été prescrit par arrêté du 7 février 2003,
- par des risques liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité 2 (faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par des risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société Calaire Chimie a été approuvé par arrêté du 23 décembre 2011. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société des Usines Chimiques Interor et Synthéxim de Calais a été approuvé par arrêté du 24 août 2012.

  Les dispositions du PPRT, valant servitude d'utilité publique, s'imposent aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU. Les enveloppes du zonage réglementaire des PPRT sont identifiées au plan de zonage.
- par des risques liés à la présence de canalisations de transport de gaz. Le territoire de Calais est traversé par des canalisations de transport de gaz et soumis aux dispositions de l'arrêté du 4 août 2006.

  Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués sont recensés sur le territoire de Calais. Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Il est rappelé qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites aux abords des autoroutes, des routes express, des déviations et des autres routes classées à grande circulation, selon les modalités définies par le Code de l'urbanisme et rappelée à l'article 12 du titre I - Dispositions générales du présent règlement.

Article UC 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UC,

- Les constructions et installations destinées à l'industrie et à l'exploitation agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures,
- Les groupes de garages individuels de plus de 30 box, à l'exception des parkings en ouvrage (sillos, souterrains, etc.)
- Les dépôts de vieillies ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets, etc.
- Les bâtiments annexes, tels que clapiers, poulaillers, pigeonniers, etc.

1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites en zone UC, à l'exclusion du secteur UCc

- Les constructions destinées au commerce de plus de 1 000 m² de surface de plancher.

1.3. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites dans les linéaires commerciaux et pôles commerciaux, protégés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

- Le changement de destination vers l'habitation des locaux, situés au rez-de-chaussée, en front de rue ou d'espace public, destinés au commerce et à l'artisanat, sauf si l'état du bâtiment le justifie (abandon depuis plusieurs années, état de dégradation avancé, …).

1.4. Occupations et utilisations du sol interdites au sein des espaces verts paysagers protégés et à créer, et des cœurs d'ilots protégés, identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles admises à l'article UC 2.5.

1.5. Occupations et utilisations du sol interdites au sein des zones humides protégées, identifiées aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Toutes les constructions et tous travaux de drainage, remblaiement, comblement ou susceptible d'entrainer la dégradation des fonctions hydrologiques et écologiques de la zone humide protégée

Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UC, y compris ses secteurs

- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  > qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec la présence de constructions destinées à l'habitation,
  > et 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 entrepôts, à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
  > cette condition n'est pas applicable aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.
- Les groupes de garages individuels de plus de 2 box et de 30 box au plus, à condition :
  > qu'ils soient liés à une opération de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins,
  > ou qu'ils soient réalisés sur un terrain dont la façade sur voirie n'est constituée que par son accès,
  > ou qu'ils soient peu visibles depuis l'espace public (masqués par une construction existante ou en cours de réalisation, un mur de clôture qualitatif).
- 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, dans les secteurs de mixité identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme

- Les constructions destinées à l'habitation, à condition :
  > que chaque opération entrainant la réalisation de plus de 20 logements, comporte au moins 25 % de logements en accession à la propriété (accession sociale ou privée)

2.3. En sus des dispositions de l'article 2.1, dans les secteurs indicés "I"

- Les constructions doivent :
  > s'inscrire dans le gabarit des constructions existantes voisines (caractéristiques, hauteurs, et densité),
  > ou respecter le principe d'extension limitée de l'urbanisation, défini par une orientation d'aménagement et de programmation.

2.4. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation

- Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

2.5. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des éléments de paysage, identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Au sein des **espaces verts paysagers protégés et à créer**, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont seul admis les aménagements nécessaires à la gestion des espaces verts, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air à condition qu'ils soient compatibles avec le maintien du caractère des lieux.
- Au sein des **espaces verts paysagers protégés et à créer**, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont seules admises les constructions dans la limite de 10% d'emprise au sol.
- Au sein des **cœurs d'ilots protégés**, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont seules admises les annexes de type abris de jardins, dans la limite de 10 m² d'emprise au sol

2.6. En sus des dispositions de l'article 2.1, dans les secteurs indicés "i", identifiés aux documents graphiques

- L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent prendre en compte le risque lié à la submersion marine, en se référant à l'information qui figure en annexe du présent PLU.

Article UC 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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 voisin doit avoir une largeur minimum de 3,50 mètres. Cette largeur est portée à 5 mètres minimum pour tout accès desservant plus de deux logements.
- 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.
- 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.
- Les groupes de garages individuels de 6 box et plus et les parkings ne doivent présenter qu'une seule sortie sur la voie publique. Cette sortie doit être placée à au moins 10 mètres des intersections.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile débouchant sur les voies suivantes : rue Mollien, avenue Louis Blériot, boulevard Victor Hugo, avenue Roger Salengro, avenue Antoine de Saint-Exupéry et boulevard de l'Egalité.

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 voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques suivantes, sauf impossibilité technique, à titre exceptionnel :
  > largeur minimale de la plate-forme : 9 mètres,
    * largeur minimale de la chaussée : 6 mètres, encadrée de trottoirs de 1,50 mètres minimum chacun,
    * lorsque la largeur de la plate-forme est inférieure à 9 mètres, il doit être aménagé l'espace libre nécessaire à son élargissement à 9 mètres,
  > un profil assurant un bon écoulement des eaux

  Toutefois, des caractéristiques différentes sont admises pour les voiries spécifiques ou pour tenir compte de la taille des voiries adjacentes (voie à sens unique, voie piétonne, etc.) sous réserve de l'accord du service compétent en matière de voirie.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse comportent à leur extrémité, une aire de retournement permettant le demi-tour aisé des véhicules, conforme aux prescriptions des services compétents,
  > Si l'aire de retournement ne permet pas le demi-tour des véhicules de ramassage des ordures ménagères, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement et conforme aux prescriptions des services compétents.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Article UC 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- 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.

4.2. Eaux industrielles

- Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

4.3. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être gérées conformément aux dispositions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Calaisis et du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement.

- Dans les secteurs sensibles qu'il définit, aucun rejet des eaux pluviales, pour un projet de surface globale de terrain supérieure à 1000 m² quel qu'il soit et pour un projet de surface globale de terrain inférieure à 1000 m² dont l'imperméabilisation est augmentée par rapport à la situation avant travaux, ne peut être 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.

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 respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Le raccordement doit être conforme à la règlementation en vigueur et notamment au règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération du Calaisis. Un accord de rejet doit être sollicité auprès du service de l'assainissement avant chaque nouveau raccordement.

4.4.2. Eaux résiduaires industrielles

- 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.
- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.5. Electricité

- Tous les branchements au réseau d'électricité doivent être enterrés.

4.6. Collecte des déchets

- 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,
  > pour tous travaux (changement de destination, division, aménagement, extension d'une construction existante, etc.) entrainant la création d'un logement et plus.
- 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.
- la collecte des déchets peut être organisée sur le domaine public, sous la forme d'emplacements mutualisés sous réserve de l'accord du service compétent en matière de déchets.

Article UC 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définition

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
  > la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine,
  > la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique automobile motorisée,
  > la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.

6.2. Principes d'implantation des constructions dans la zone UC, à l'exclusion du secteur UCa

6.2.1. Implantation des constructions par rapport à certaines voies

- Les constructions doivent être implantées :
  > en retrait de 10 mètres minimum de l'axe de l'avenue Salengro, du boulevard Gambetta, de l'avenue de Saint-Exupéry, du boulevard Victor Hugo et de la RD 943,
  > en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement de l'autoroute A 216 et de ses échangeurs,
  > en retrait de 17 mètres minimum de l'axe de la rue de Verdun,
  > en retrait de 20 mètres minimum de l'alignement de la pénétrante Sud-Ouest

6.2.2. Implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques

a. Dispositions générales

- Le nu des façades des constructions doit être implanté :
  > soit à l'alignement des voies, lorsqu'il est situé à au moins 4,5 mètres de l'axe de la voie,
  > soit en retrait de 4,5 mètres minimum de l'axe des voies.

  Toutefois, les décrochés partiels de façade sont autorisés.

b. Cas des constructions implantées sur un terrain ou contigües à terrain, sur lequel existe une ou plusieurs constructions.

- Une implantation différente peut être imposée lorsqu'il existe sur le terrain sur lequel est projetée la construction ou sur le terrain contigu, une ou plusieurs constructions afin d'harmoniser les implantations avec les constructions existantes :
  > en ce cas, les constructions à édifier doivent être implantées avec un retrait identique à celui des constructions existantes

6.2.3. Implantations des constructions par rapport aux domaines ferroviaire et fluvial

- Les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum de la limite des domaines ferroviaire et fluvial.
  > Toutefois, les annexes non accolées, d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres, doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum du domaine ferroviaire et fluvial.
- Les autres constructions doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum de la limite du domaine ferroviaire et de 4 mètres minimum de la limite du domaine fluvial.

6.2.4. Implantation des constructions par rapport aux berges des watergangs

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum des berges des watergangs.

6.3. Principes d'implantation des constructions dans le secteur UCa

6.3.1. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Le nu des façades des constructions doit être implanté entre 0 et 20 mètres à partir de l'alignement, ou selon les prescriptions intégrées à l'orientation d'aménagement et de programmation, le cas échéant,

6.3.2. Implantations des constructions par rapport au domaine fluvial

- Les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum de la limite du domaine fluvial.
  > Toutefois, les annexes non accolées, d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres, doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum du domaine fluvial.
- Les autres constructions doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum de la limite du domaine ferroviaire et de 4 mètres minimum de la limite du domaine fluvial.

6.3.3. Implantation des constructions par rapport aux berges des watergangs

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum des berges des watergangs.

6.4. Dispositions particulières

6.4.1. Cas des constructions édifiées à l'angle de deux voies

- Dans le cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies, le pan coupé à l'angle est imposé. Il doit être implanté en retrait d'une ligne joignant les deux alignements, d'une longueur minimum de 3 mètres et perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements.

6.4.2. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle prescrite par l'article 6.2 est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément à l'article 6.2, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  > les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

6.5. Constructions en saillie

- 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 0,80 m de profondeur par rapport à l'alignement.

6.6. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 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 :
  > leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  > et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dans la zone UC, à l'exclusion du secteur UCa

7.1.1. Dans une bande de 15 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du retrait imposé par les articles UC 6.2.2 b et UC 6.4.2

a. Principe d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées :
  > sur une ou plusieurs limites séparatives,
  > ou en retrait des limites séparatives, selon les modalités de calcul définies à l'article UC 7.1.1b

b. Modalités de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives

- Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée :
  > avec un retrait de 1,90 m minimum pour les extensions de constructions existantes, et un retrait de 2,50 m minimum dans les autres cas,
  > et respecter la condition suivante : la distance, comptée horizontalement (**L**), de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (**H**) moins **un mètre**, soit **L≥(H/2)-1**,

7.1.2. Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du retrait imposé par les articles UC 6.2.2 b et UC 6.4.2

a. Principe d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, selon les modalités de calcul définies à l'article UC 7.1.2.b
- Les constructions peuvent, toutefois, être implantées sur les limites séparatives :
  > lorsqu'il existe en limite séparative une construction ou un mur, d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
  > ou lorsqu'il s'agit de bâtiments ou parties de bâtiments dont la hauteur totale est inférieure à 3 mètres, à compter du sol naturel du terrain, ou de celui du terrain voisin s'il est inférieur.

b. Modalités de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives

- Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée :
  > avec un retrait de 1,90 m minimum pour les extensions de constructions existantes, et un retrait de 2,50 m minimum dans les autres cas,
  > et respecter la condition suivante : la distance, comptée horizontalement (**L**), de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points (**H**) moins **deux mètres**, soit **L≥H - 2**,

7.2. Dans le seul secteur UCa

- Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées :
  > sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives,
  > ou selon les prescriptions intégrées à l'orientation d'aménagement et de programmation, le cas échéant.

7.3. Dispositions particulières

7.3.1. Cas des annexes non accolées d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres

- Les annexes non accolées, d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.
- Pour l'application de la présente disposition, la hauteur est calculée :
  > à compter du sol naturel du terrain, ou de celui du terrain voisin s'il est inférieur,
  > jusqu'au sommet de la construction ou partie de construction.

7.3.2. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- 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 :
  > les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

7.3.3. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative, à condition que :
  > leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  > et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

8.1. Dans la zone UC, à l'exclusion du secteur UCa

8.1.1. Dispositions générales

- Les constructions non contiguës doivent :
  > 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,
    * Toutefois, une modulation peut être admise, dans la limite de 1,50 mètre afin de permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits ou pour tenir compte éventuellement de pointes de pignon.
  > et respecter une distance, en tous points de la façade :
    * de 6 mètres minimum pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, aux bureaux et aux entrepôts.
    * de 2 mètres minimum pour les constructions de moins de 40 m² d'emprise au sol et dont la hauteur totale est inférieure à 3 mètres,
    * de 3,5 mètres minimum, pour les autres constructions.

8.1.2. Dispositions particulières

a. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- 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 :
  > les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante

b. Cas des 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.

8.2. Dans le seul secteur UCa

- Non réglementé

Article UC 9 - Emprise au sol

9.1. Dispositions générales

9.1.1. Dans la zone UC et le secteur UCc

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder :
  > **100 % de la superficie du terrain**, dans le cas de constructions comprenant des rez-de-chaussée ou parties de rez-de-chaussée destinés au commerce. Toutefois, l'emprise au sol formée par la projection des étages ne peut excéder **60 % de la superficie du terrain**.
  > **60 % de la superficie du terrain**, dans les autres cas.

9.1.2. Dans le seul secteur UCa

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **50% de la superficie du terrain**.

9.2. Dispositions spécifiques aux constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les surélévations et changements de destination des constructions existantes non conformes à l'article UC 9.1, sont autorisés, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes.
- Les travaux d'amélioration (extension de type vérandas, etc.) et de mise aux normes des constructions existantes non conformes à l'article UC 9.1 sont autorisés, à condition que l'emprise au sol de la construction après travaux n'excède pas 80 % de la superficie du terrain

9.3. Dispositions spécifiques aux espaces verts paysagers protégés et à créer, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

- Dans les espaces verts protégés et à créer, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la surface du terrain.
- Dans les coeurs d'ilots protégés, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont seules admises les annexes de type abris de jardins, dans la limite de 10 m² d'emprise au sol.

Article UC 10 - Hauteur maximale des constructions

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 édicules 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 des toitures terrasses, les édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation.
- Dans le cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies de largeurs différentes :
  > 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
- Une harmonisation de la hauteur de la construction édifiée dans une dent creuse avec celle des constructions voisines doit être recherchée.

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**)
  > Un dépassement de 1,50 mètre de la hauteur relative peut-être admis :
    * pour permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits,
    * ou pour obtenir une continuité des lignes d'égout en façades avec les constructions existantes sur les terrains voisins,
    * ou pour tenir compte de pointes de pignons en façade.
  > Un dépassement de 0,80 mètre maximum de la hauteur relative peut-être admis pour permettre l'édification de saillies, tels que balcons, bow-windows, loggias, en avant de la façade à tout niveau du bâtiment à l'exclusion du rez-de-chaussée.

10.2.2. Hauteur absolue

a. Dans la zone UC et le secteur UCc

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder **15 mètres**
  > Une hauteur absolue plus importante peut toutefois être admise pour obtenir une continuité des lignes d'égout en façades avec les constructions existantes sur les terrains voisins.

b. Dans le seul secteur UCa,

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder **15 mètres**. Toutefois, une hauteur plus importante est admise pour permettre la réalisation d'un signe architectural.

10.3. Dispositions particulières

10.3.1. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UC10.2.

- 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 UC10.2.

10.3.2. 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.)

Article UC 11 - Aspect extérieur

11.1. Principe général

- Les constructions et installations ne doivent pas, pas 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.
- S'ajoutent aux dispositions du présent article les prescriptions résultant de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

11.2. Aspect des constructions

11.2.1. Dispositions générales

- 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 harmonie avec les façades
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale
- Les saillies, auvents, appuis de fenêtre ne doivent pas imposer à l'immeuble un rythme général.
- La réalisation de murs " rideaux " de qualité peut être autorisée.
- Les constructions, à l'exception de celles destinées au commerce, à l'artisanat et des constructions et installations nécessaires aux services publics, doivent respecter les prescriptions des articles 11.2.2 et 11.2.3., sauf si le caractère des constructions avoisinantes ou déjà existantes le justifie.

11.2.2. En sus des dispositions de l'article 11.2.1, dispositions applicables aux bâtiments neufs

- Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser avec le rythme des bâtiments bordant la voie.
- La hauteur des rez-de-chaussée doit respecter l'harmonie des constructions adjacentes.
- Les parkings en rez-de-chaussée doivent être ouverts sur l'espace public, par des baies vitrées ou des grilles.
- Les bâtiments annexes, les ajouts et les clôtures doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

11.2.3. En sus des dispositions de l'article 11.2.1, dispositions applicables aux bâtiments existants

- Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'immeuble concerné, en particulier les rythmes, les hauteurs des percements, les modénatures et décors.
- Les lucarnes, balcons, garde-corps et balconnets sont à maintenir et à restaurer s'ils sont d'origine et si leur état sanitaire le permet.
- A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments existants, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus dans la mesure du possible, ou remplacés à l'identique.
  > Les revêtements en crépis sont interdits, les enduits talochés finement ou feutrés leur sont préférés.
  > En cas de réfection de façades enduites, les enduits (y compris les moulurations, sculptures, modénatures particulières) doivent être maintenus, à l'exception des crépis.
- Dans le cadre d'un ravalement de façade, les références de teintes doivent être précisées à l'aide d'un nuancier.
- Le sablage à sec est interdit.
- Les matériaux de recouvrements (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.
- Les fenêtres doivent être réalisées selon les modèles d'origine (composition, compartiments, dimensions). Les portes seront en bois peint ou vernis selon l'architecture de l'immeuble

11.3. Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.

11.3.1. Clôtures sur rue et clôtures en limite séparative situées dans la marge de retrait par rapport à l'alignement

- La hauteur des clôtures sur rue et des clôtures en limite séparative situées dans la marge de retrait par rapport à l'alignement, portails et pilastres compris, est limitée à 2 mètres, à compter du niveau du sol naturel du terrain d'implantation, ou du niveau de l'alignement, s'il est inférieur.
- Les clôtures sur rue doivent être constituées :
  > d'un mur plein,
  > ou d'une ferronnerie, éventuellement pourvue d'un mur bahut,
  > ou d'une haie végétale.
- Les grillages, ainsi que tous dispositifs souples ou rigides visant à constituer un pare-vue (de type tôles ondulées, rouleaux de plastiques, etc.), sont interdits, sauf dans le cas du doublement d'une haie végétale persistante d'égale hauteur.
- Les lisses sont autorisées, à condition de ne pas être en PVC ou assimilés.

11.3.2. Clôtures en limite séparative

- La hauteur des clôtures en limite séparative est limitée à 2,20 mètres, à compter du niveau du sol naturel du terrain d'implantation, ou de celui du terrain voisin, s'il est inférieur.

11.4. Couvertures

11.4.1. Formes

- Les constructions principales visibles de la rue doivent être couvertes par :
  > des toitures à deux versants droits, d'une pente variant de 35 à 60 degrés,
  > ou de toitures à " La Mansart "
  > ou de toitures à une seule pente
  > ou de toitures terrasses, sous réserve que le dernier étage soit traité en attique pour les constructions supérieures à R+1
  > ou de toitures terrasses en secteur UCa.

Des autres formes de toitures peuvent être autorisées pour des motifs techniques ou architecturaux.

11.4.2. Matériaux de couverture

a. Couleurs des matériaux

- Les matériaux de couverture doivent avoir une couleur semblable aux matériaux traditionnels des toitures du lieu

b. Conduits de cheminée

- La réalisation de conduits en saillie sur les façades sur rue est interdite
- La réalisation de conduits de cheminée traversant la toiture le long des murs mitoyens et au niveau du faîtage est recommandée

11.5. Les éléments techniques

- Les branchements au réseau de télécommunication doivent être enterrés.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  > les antennes paraboliques,
  > les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
  > 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.

Article UC 12 - Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
  > 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.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 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.
- En cas de changement de destination des constructions existantes, il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
  > les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  > le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée ou de nombre de logements, le calcul se fait par **tranche entière échue**.
  > Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 80 m² de surface de plancher, est de une.
- Pour les constructions destinées aux publics spécifiques, de type foyers, résidences pour personnes agées, pour étudiants, centres d'hébergement, la chambre s'entend comme étant l'hébergement, quel que soit le nombre de pièces constituant celui-ci.

12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles (accès individualisé, etc.) et avoir une largeur minimum de 2,50 mètres.
- Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

12.2. Normes de stationnement

12.2.1. Dispositions applicables aux constructions destinées à l'habitation

a. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :
  > aux nouvelles constructions principales,
  > aux travaux (aménagements, divisions, changements de destination, extensions d'une construction existante etc.) aux termes desquels une construction comporte trois logements ou plus,
- Il est exigé que soient réalisées, au minimum :
  > une place de stationnement par logement,
  > et une place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements,
- Pour les constructions destinées aux publics spécifiques, de type foyers, résidences pour personnes âgées, pour étudiants, centres d'hébergement, il est exigé que soit réalisé, au minimum, une place de stationnement par tranche de 2 chambres.
- Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

b. Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

- Il est exigé, pour toute nouvelle construction principale comprenant cinq logements ou plus, que soit affectée au minimum, au stationnement des cycles non motorisés, une superficie correspondant à 1 m² pour 100 m² de surface de plancher.

12.2.2. Dispositions applicables aux constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux

- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :
  > aux constructions destinées au commerce de plus de 150 m² de surface de vente ou 200 m² de surface de plancher, la solution la plus favorable au constructeur s'applique,
  > à tous travaux (changements de destination vers une destination commerciale, aménagement, extensions d'une construction existante, etc.) portant sur une surface de moins de 150 m² de surface de vente ou 200 m² de surface de plancher, la solution la plus favorable au constructeur s'applique,
  > aux constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux de plus de 150 m² de surface de plancher
  > et à tous travaux (changements de destination vers une destination artisanale ou de bureaux, aménagement, extensions d'une construction existante, etc.) portant sur une surface de plus de 150 m² de surface de plancher

a. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

- Il est exigé que soient réalisées, au minimum
  > pour les constructions **destinées au commerce**, une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction et une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente ou par tranche de 100 m² de surface de plancher.
    * la solution la plus favorable au constructeur s'applique,
  > pour les constructions **destinées à l'artisanat et aux bureaux**, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

b. Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

- Il est exigé, pour toute nouvelle construction destinée au bureau, que soit affecté au minimum, au stationnement des cycles non motorisés, une superficie correspondant à 1 m² pour 100 m² de surface de plancher.

12.2.3. Dispositions applicables aux constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, une place de stationnement pour 2 chambres.

12.2.4. Dispositions applicables aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 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.)
  > Il est recommandé, pour déterminer le nombre de places de stationnement à réaliser, de se référer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- 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 :

> 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,

> 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.

Article UC 13 - Espaces libres et plantations

13.1. Espaces Boisés Classés

- 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.
- 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.

13.2. Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Les **espaces verts paysagers protégés et cœurs d'ilots protégés**, identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée. Les arbres de haute tige doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.
- Les **espaces verts paysagers à créer**, identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain.
- Au sein des **alignements d'arbres protégés**, identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, en respectant un principe d'alignement.

  > la suppression de plantation est toutefois admise à condition qu'elle soit nécessaire à la création d'accès.

13.3. Obligation de végétalisation

- 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.
- **Dans le cas de constructions comprenant des rez-de-chaussée ou parties de rez-de-chaussée destinés au commerce**, les surfaces libres de constructions, non affectées aux circulations et stationnements, doivent être plantées ou traitées en espaces verts aménagés ou jardins d'agrément
- **Dans les autres cas**, 20% de la superficie du terrain minimum doivent être maintenus en espaces de pleine terre.

  > Ces espaces doivent être plantés ou traités en espaces verts aménagés ou jardins d'agrément. Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement. Les plantations doivent être uniformément réparties.
- Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction.

Article UC 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet.

Règlement de la zone UD

La **zone UD** couvre les quartiers périphériques. Elle couvre notamment une partie des sites urbanisés dans le cadre des ZAC Mivoix Quatre Pont et Quartier Universitaire.

Elle comprend un secteur, le **secteur UDc** spécifique aux secteurs dans lesquels des commerces de taille importante sont admis.

L'indice " i " correspond aux secteurs d'aléa de submersion marine.

Une partie de la zone UD figure dans le périmètre de la Société Calaire Chimie, au sein duquel les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Technologiques s'appliquent.

Une partie de la zone UD figure dans le périmètre de la Société des Usines Chimiques Interor et Synthéxim de Calais, au sein duquel les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Technologiques s'appliquent.

Les sites de Magnésia fait l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**, au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Calais.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques naturels littoraux : inondation par submersion marine. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Littoraux sur le territoire du Calaisis a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 juillet 2018.

  Figurent en annexe du présent PLU la carte de l'aléa submersion marine centennal et de la bande de 100 m débordement et rupture de digue, ainsi que la grille de lecture pour les actes d'urbanisme au regard des aléas de submersion marine.
- par des risques liés aux mouvements de terrain. Le Plan de Prévention des Risque Naturel Mouvement de terrain de Calais a été prescrit par arrêté du 7 février 2003,
- par des risques liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité 2 (faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par des risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société Calaire Chimie a été approuvé par arrêté du 23 décembre 2011. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société des Usines Chimiques Interor et Synthéxim de Calais a été approuvé par arrêté du 24 août 2012.

  Les dispositions du PPRT, valant servitude d'utilité publique, s'imposent aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU. Les enveloppes du zonage réglementaire des PPRT sont identifiées au plan de zonage.
- par des risques liés à la présence de canalisations de transport de gaz. Le territoire de Calais est traversé par des canalisations de transport de gaz et soumis aux dispositions de l'arrêté du 4 août 2006.

  Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués sont recensés sur le territoire de Calais. Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Il est rappelé qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites aux abords des autoroutes, des routes express, des déviations et des autres routes classées à grande circulation, selon les modalités définies par le Code de l'Urbanisme et rappelée à l'article 12 du titre I - Dispositions générales du présent règlement.

Article UD 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UD,

- Les constructions et installations destinées à l'industrie et 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
- Les groupes de garages individuels de plus de deux box, à l'exception des parkings en ouvrage (sillos, souterrains, etc.)
- Les dépôts de vieillies ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets, etc.

1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites en zone UD, à l'exclusion du secteur UDc

- Les constructions destinées au commerce de plus de 1 000 m² de surface de plancher,

1.3. Occupations et utilisations du sol interdites au sein des espaces verts paysagers protégés et à créer, identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles admises à l'article UD 2.5.

1.4. Occupations et utilisations du sol interdites au sein des zones humides protégées, identifiées aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Toutes les constructions et tous travaux de drainage, remblaiement, comblement ou susceptibles d'entrainer la dégradation des fonctions hydrologiques et écologiques de la zone humide protégée

Article UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UD, y compris le secteur UDc

- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  > qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec la présence de constructions destinées à l'habitation,
  > et 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 entrepôts, à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
  > cette condition n'est pas applicable aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.
- 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, dans les secteurs indicés " i ", identifiés aux documents graphiques

- L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent prendre en compte le risque lié à la submersion marine, en se référant à l'information qui figure en annexe du présent PLU,

2.3. En sus des dispositions de l'article 2.1, dans les secteurs de mixité identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme

- Les constructions destinées à l'habitation, à condition que chaque opération entrainant la réalisation de plus de 20 logements, comporte au moins 25 % de logements en accession à la propriété (accession sociale ou privée)

2.4. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation

- Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

2.5. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des espaces verts paysagers protégés et à créer, identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Au sein des espaces verts paysagers protégés et à créer, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les aménagements nécessaires à la gestion des espaces verts, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air à condition qu'ils soient compatibles avec le maintien du caractère des lieux.
- Au sein des espaces verts paysagers protégés et à créer, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont seules admises les constructions dans la limite de 10% d'emprise au sol.

Article UD 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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 voisin doit avoir une largeur minimum de 3,50 mètres. Cette largeur est portée à 5 mètres minimum pour tout accès desservant plus de deux logements.
- 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.
- 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.
- Les groupes de garages individuels de 6 box et plus et les parkings ne doivent présenter qu'une seule sortie sur la voie publique. Cette sortie doit être placée à au moins 10 mètres des intersections.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile débouchant sur les voies suivantes : avenue Roger Salengro, avenue Antoine de Saint-Exupéry, chemin des Régniers, route de Saint-Omer, route de Gravelines.

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 voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques suivantes, sauf impossibilité technique, à titre exceptionnel :
  > largeur minimale de la plate-forme : 9 mètres,
    * largeur minimale de la chaussée : 6 mètres, encadrée de trottoirs de 1,50 mètres minimum chacun,
    * lorsque la largeur de la plate-forme est inférieure à 9 mètres, il doit être aménagé l'espace libre nécessaire à son élargissement à 9 mètres,
  > un profil assurant un bon écoulement des eaux

  Toutefois, des caractéristiques différentes sont admises pour les voiries spécifiques ou pour tenir compte de la taille des voiries adjacentes (voie à sens unique, voie piétonne, etc.) sous réserve de l'accord du service compétent en matière de voirie.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse comportent à leur extrémité, une aire de retournement permettant le demi-tour aisé des véhicules, conforme aux prescriptions des services compétents,
  > Si l'aire de retournement ne permet pas le demi-tour des véhicules de ramassage des ordures ménagères, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement et conforme aux prescriptions des services compétents.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Article UD 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- 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.

4.2. Eaux industrielles

- Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

4.3. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être gérées conformément aux dispositions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Calaisis et du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement.
- Dans les secteurs sensibles qu'il définit, aucun rejet des eaux pluviales, pour un projet de surface globale de terrain supérieure à 1000 m² quel qu'il soit et pour un projet de surface globale de terrain inférieure à 1000 m² dont l'imperméabilisation est augmentée par rapport à la situation avant travaux, ne peut être 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.

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 règlementation en vigueur et notamment au règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération du Calaisis. Un accord de rejet doit être sollicité auprès du service de l'assainissement avant chaque nouveau raccordement.

4.4.2. Eaux résiduaires industrielles

- 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.
- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.5. Electricité

- Tous les branchements au réseau d'électricité doivent être enterrés.

4.6. Collecte des déchets

- 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,
  > pour tous travaux (changement de destination, division, aménagement, extension d'une construction existante, etc.) entrainant la création d'un logement et plus.
- 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.
- la collecte des déchets peut être organisée sur le domaine public, sous la forme d'emplacements mutualisés sous réserve de l'accord du service compétent en matière de déchets.

Article UD 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définition

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
  > la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine,
  > la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique automobile motorisée,
  > la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.

6.2. Principes d'implantation des constructions

6.2.1. Implantation des constructions par rapport à certaines voies

- Les constructions doivent être implantées :
  > en retrait de 10 mètres minimum de l'axe de l'avenue Salengro, de l'avenue de Saint-Exupéry et de la RD 943,
  > en retrait de 17 mètres minimum de l'axe de la rue de Verdun,
  > en retrait de 20 mètres minimum de l'alignement de la pénétrante Sud-Ouest

6.2.2. Implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum de l'axe des voies.

6.2.3. Implantations des constructions par rapport aux domaines ferroviaire et fluvial

- Les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum de la limite des domaines ferroviaire et fluvial.
  > Toutefois, les annexes non accolées, d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres, doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum du domaine ferroviaire et fluvial.
- Les autres constructions doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum de la limite du domaine ferroviaire et de 4 mètres minimum de la limite du domaine fluvial.

6.2.4. Implantation des constructions par rapport aux berges des watergangs

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum des berges des watergangs.

6.3. Dispositions particulières

6.3.1. Cas des constructions édifiées à l'angle de deux voies

- Dans le cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies, le pan coupé à l'angle est imposé. Il doit être implanté en retrait d'une ligne joignant les deux alignements, d'une longueur minimum de 3 mètres et perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements.

6.3.2. Cas des constructions implantées sur un terrain ou contigües à terrain, sur lequel existe une ou plusieurs constructions implantées non conformément aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle prescrite par l'article 6.2 est également admise ou peut être imposée lorsqu'il existe sur le terrain sur lequel est projetée la construction ou sur le terrain contigu, une ou plusieurs constructions implantées non conformément à l'article 6.2 afin d'harmoniser les implantations avec les constructions existantes :
  > en ce cas, les constructions à édifier doivent être implantées avec un retrait identique à celui des constructions existantes

6.3.3. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle prescrite par l'article 6.2 est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément à l'article 6.2, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  > les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

6.4. Constructions en saillie

- 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 0,80 m de profondeur par rapport à l'alignement.

6.5. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 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 :
  > leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  > et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Dans la zone UD, à l'exclusion du secteur UDc,

a. Dans une bande de 15 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement, ou du retrait admis ou imposé par les articles UD 6.2.2, UD 6.3.b ou UD 6.3.c

- Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées :
  > sur une ou plusieurs limites séparatives,
  > ou en retrait des limites séparatives, selon les modalités de calcul définies à l'article UD 7.1.3.

b. Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du retrait admis ou imposé par les articles UD 6.2.2, UD 6.3.b ou UD 6.3.c

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, selon les modalités de calcul définies à l'article UD 7.1.3.
- Les constructions peuvent, toutefois, être implantées sur les limites séparatives :
  > lorsqu'il existe en limite séparative une construction ou un mur, d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
  > ou lorsqu'il s'agit de bâtiments ou parties de bâtiments dont la hauteur totale est inférieure à 3 mètres, à compter du sol naturel du terrain, ou de celui du terrain voisin s'il est inférieur.

7.1.2. Dans le seul secteur UDc,

- Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées en retrait des limites séparatives, selon les modalités de calcul définies à l'article UD 7.1.3.

7.1.3. Modalités de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives

- Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée :
  > avec un retrait de 1,90 m minimum pour les extensions de constructions existantes, et un retrait de 2,50 m minimum dans les autres cas,
  > et respecter la condition suivante : la distance, comptée horizontalement (**L**), de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (**H**) **moins un mètre**, soit **L≥(H/2)-1**,

7.2. Dispositions particulières

7.2.1. Cas des annexes non accolées d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres

- Les annexes non accolées, d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.
- Pour l'application de la présente disposition, la hauteur est calculée :
  > à compter du sol naturel du terrain, ou de celui du terrain voisin s'il est inférieur,
  > jusqu'au sommet de la construction ou partie de construction.

7.2.2. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- 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 :
  > les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

7.2.3. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative, à condition que :
  > leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  > et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

- Les constructions non contiguës doivent :

> 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,

* Toutefois, une modulation peut être admise, dans la limite de 1,50 mètre afin de permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits ou pour tenir compte éventuellement de pointes de pignon.

> et respecter une distance, en tous points de la façade :

* de 6 mètres minimum pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, aux bureaux et aux entrepôts.
* de 2 mètres minimum pour les constructions de moins de 40 m² d'emprise au sol et dont la hauteur totale est inférieure à 3 mètres,
* de 3,5 mètres minimum, pour les autres constructions.

8.2. Dispositions particulières

8.2.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- 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 :

> les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

8.2.2. Cas des 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.

Article UD 9 - Emprise au sol

9.1. Dispositions générales

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder :

> **70 % de la superficie du terrain**, dans le cas de constructions comprenant des rez-de-chaussée ou parties de rez-de-chaussée destinés au commerce. Toutefois, l'emprise au sol formée par la projection des étages ne peut excéder **60 % de la superficie du terrain**.

> **60 % de la superficie du terrain**, dans les autres cas.

9.2. Dispositions particulières

9.2.1. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les surélévations et changements de destination des constructions existantes non conformes à l'article UD 9.1, sont autorisés, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes.
- Les travaux d'amélioration (extension de type vérandas, etc.) et de mise aux normes des constructions existantes non conformes à l'article UD 9.1 sont autorisés, à condition que l'emprise au sol de la construction après travaux n'excède pas 70 % de la superficie du terrain

9.3. Dispositions spécifiques aux espaces verts protégés, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

- Dans les espaces verts protégés et à créer, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **10% de la surface du terrain**.

Article UD 10 - Hauteur maximale des constructions

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 édicules 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 des toitures terrasses, les édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation.

- Dans le cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies de largeurs différentes :

> 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

- Une harmonisation de la hauteur de la construction édifiée dans une dent creuse avec celle des constructions voisines doit être recherchée.

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**)

> Un dépassement de 1,50 mètre de la hauteur relative peut-être admis :

* pour permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits,
* ou pour obtenir une continuité des lignes d'égout en façades avec les constructions existantes sur les terrains voisins,

* ou pour tenir compte de pointes de pignons en façade.

> Un dépassement de 0,80 mètre maximum de la hauteur relative peut-être admis pour permettre l'édification de saillies, tels que balcons, bow-windows, loggias, en avant de la façade à tout niveau du bâtiment à l'exclusion du rez-de-chaussée.

10.2.2. Hauteur absolue

a. Dans la zone UD, à l'exclusion du secteur UDc,

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder **10 mètres**

b. Dans le seul secteur UDc,

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder **12 mètres**

10.3. Dispositions particulières

10.3.1. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UD10.2.

- 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 UD10.2.

10.3.2. 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.)

Article UD 11 - Aspect extérieur

11.1. Principe général

- Les constructions et installations ne doivent pas, pas 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.
- S'ajoutent aux dispositions du présent article les prescriptions résultant de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

11.2. Aspect des constructions

- Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.)
- Les toitures métalliques à ondulation (de type tôles ondulées, bacs, etc.), visibles depuis l'espace public, sont interdites
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale

11.3. Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.

11.3.1. Clôtures sur rue et clôtures en limite séparative situées dans la marge de retrait par rapport à l'alignement

- La hauteur des clôtures sur rue, portails et pilastres compris, et des clôtures en limite séparative situées dans la marge de retrait par rapport à l'alignement, est limitée à 2 mètres, à compter du niveau du sol naturel du terrain d'implantation, ou du niveau de l'alignement, s'il est inférieur.
- Les clôtures sur rue et les clôtures en limite séparative situées dans la marge de retrait par rapport à l'alignement doivent être constituées soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre, doublé de haies végétales, soit surmontées de grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, ou de haies végétales doublées ou non de grillages de même hauteur.
- Les dispositifs souples ou rigides visant à constituer un pare-vue (de type tôles ondulées, rouleaux de plastiques, etc.), sont interdits.

11.3.2. Clôtures en limite séparative

- La hauteur des clôtures en limite séparative est limitée à 2,20 mètres, à compter du niveau du sol naturel du terrain d'implantation, ou de celui du terrain voisin, s'il est inférieur.

11.4. Les éléments techniques

- Les branchements au réseau de télécommunication doivent être enterrés.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  > les antennes paraboliques,
  > les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
  > 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.

Article UD 12 - Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
  > 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.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 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.
- En cas de changement de destination des constructions existantes, il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
  > les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  > le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée ou de nombre de logements, le calcul se fait par tranche entière échue.
  > Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 80 m² de surface de plancher, est de une.
- Pour les constructions destinées aux publics spécifiques, de type foyers, résidences pour personnes agées, pour étudiants, centres d'hébergement, la chambre s'entend comme étant l'hébergement, quel que soit le nombre de pièces constituant celui-ci.

12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles (accès individualisé, etc.) et avoir une largeur minimum de 2,50 mètres.
- Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

12.2. Normes de stationnement

12.2.1. Dispositions applicables aux constructions destinées à l'habitation

a. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :
  > aux nouvelles constructions principales,
  > aux travaux (aménagements, divisions, changements de destination, extensions d'une construction existante etc.) aux termes desquels une construction comporte trois logements ou plus,
- Il est exigé que soient réalisées, au minimum :
  > une place de stationnement par logement,
  > et une place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements,
- Pour les constructions destinées aux publics spécifiques, de type foyers, résidences pour personnes âgées, pour étudiants, centres d'hébergement, il est exigé que soit réalisé, au minimum, une place de stationnement par tranche de 2 chambres.
- Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

b. Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

- Il est exigé, pour toute nouvelle construction principale comprenant cinq logements ou plus, que soit affecté au minimum, au stationnement des cycles non motorisés, une superficie correspondant à 1 m² pour 100 m² de surface de plancher.

12.2.2. Dispositions applicables aux constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux

- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :
  > aux constructions destinées au commerce de plus de 150 m² de surface de vente ou 200 m² de surface de plancher, la solution la plus favorable au constructeur s'applique,
  > à tous travaux (changements de destination vers une destination commerciale, aménagement, extensions d'une construction existante, etc.) portant sur une surface de moins de 150 m² de surface de vente ou 200 m² de surface de plancher, la solution la plus favorable au constructeur s'applique,
  > aux constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux de plus de 150 m² de surface de plancher
  > et à tous travaux (changements de destination vers une destination artisanale ou de bureaux, aménagement, extensions d'une construction existante, etc.) portant sur une surface de plus de 150 m² de surface de plancher

a. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

- Il est exigé que soient réalisées, au minimum :
  > pour les **constructions destinées au commerce**, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente ou par tranche de 100 m² de surface de plancher,

* la solution la plus favorable au constructeur s'applique.

> pour les **constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux**, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

b. Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

- Il est exigé, **pour toute nouvelle construction destinée au bureau**, que soit affectée au minimum, au stationnement des cycles non motorisés, une superficie correspondant à 1 m² pour 100 m² de surface de plancher.

12.2.3. Dispositions applicables aux constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, une place de stationnement pour 2 chambres.

12.2.4. Dispositions applicables aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 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.)

> Il est recommandé, pour déterminer le nombre de places de stationnement à réaliser, de se référer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- 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 :

> 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,

> 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.

Article UD 13 - Espaces libres et plantations

13.1. Espaces Boisés Classés

- 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.
- 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.

13.2. Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Les espaces verts paysagers protégés, identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée. Les arbres de haute tige doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.
- Les espaces verts paysagers à créer, identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige, d'essences indigènes, par tranche de 100 m² de terrain.
- Au sein des alignements d'arbres protégés, identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, en respectant un principe d'alignement.

> la suppression de plantation est toutefois admise à condition qu'elle soit nécessaire à la création d'accès.

13.3. Obligation de végétalisation

13.3.1. Dans la zone UD et le secteur UDc,

- 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.
- Dans le cas de constructions comprenant des rez-de-chaussée ou parties de rez-de-chaussée destinés au commerce, les surfaces libres de constructions, non affectées aux circulations et stationnements, doivent être traitées en espaces verts aménagés ou jardins d'agrément et plantées, à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m²
- Dans les autres cas, 20% de la superficie du terrain minimum doivent être maintenus en espaces de pleine terre.

> Ces espaces doivent être traités en espaces verts aménagés ou jardins d'agrément et plantés, à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m². Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement. Les plantations doivent être uniformément réparties.
- Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction.

13.3.2. En sus des dispositions de l'article 13.2.1, dispositions applicables dans le seul secteur UDc,

- Un écran végétal doit être constitué le long des limites séparatives nord et est, à raison d'un arbre de haute tige minimum tous les quatre mètres.

Article UD 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet.

Règlement de la zone UE

La **zone UE** couvre les emprises importantes occupées par des équipements et les constructions qui leur sont liées, tels que le pôle universitaire de la Mivoix. Sont notamment classés en zone UE des espaces urbanisés dans le cadre des ZAC Mivoix Quatre-Ponts et ZAC Mivoix-Parmentier.

Le **secteur UEa** est spécifique à l'aire d'accueil des gens du voyage

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Calais.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques naturels littoraux : inondation par submersion marine. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Littoraux sur le territoire du Calaisis a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 juillet 2018.

  Figurent en annexe du présent PLU la carte de l'aléa submersion marine centennal et de la bande de 100 m débordement et rupture de digue, ainsi que la grille de lecture pour les actes d'urbanisme au regard des aléas de submersion marine.
- par des risques liés aux mouvements de terrain. Le Plan de Prévention des Risque Naturel Mouvement de terrain de Calais a été prescrit par arrêté du 7 février 2003,
- par des risques liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité 2 (faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par des risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société Calaire Chimie a été approuvé par arrêté du 23 décembre 2011. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société des Usines Chimiques Interor et Synthéxim de Calais a été approuvé par arrêté du 24 août 2012.

  Les dispositions du PPRT, valant servitude d'utilité publique, s'imposent aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU. Les enveloppes du zonage réglementaire des PPRT sont identifiées au plan de zonage.
- par des risques liés à la présence de canalisations de transport de gaz. Le territoire de Calais est traversé par des canalisations de transport de gaz et soumis aux dispositions de l'arrêté du 4 août 2006.

  Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués sont recensés sur le territoire de Calais. Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Il est rappelé qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites aux abords des autoroutes, des routes express, des déviations et des autres routes classées à grande circulation, selon les modalités définies par le Code de l'Urbanisme et rappelée à l'article 12 du titre I - Dispositions générales du présent règlement.

Article UE 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations des sols interdites en zone UE et le secteur UEa

- Les constructions et installations destinées à l'industrie et à l'exploitation agricole
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées au commerce de plus de 300m² de surface de plancher
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les dépôts de vieillies ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets, etc.
- Les caravanes isolées

1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations des sols interdites dans le secteur UEa

- Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.3,

Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans la zone UE

- 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 dans la zone UE, à l'exclusion du secteur UEa,

- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, les constructions destinées à l'artisanat, au bureau et les entrepôts, à condition :
  > qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 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 nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations soumises à des conditions particulières dans le seul secteur UEa

- Les constructions et installations, à condition qu'elles soient liées à l'accueil des gens du voyage

Article UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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 voisin doit avoir une largeur minimum de 3,50 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.
- 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.

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 voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques suivantes, sauf impossibilité technique, à titre exceptionnel :
  > largeur minimale de la plate-forme : 9 mètres,
  > largeur minimale de la chaussée : 6 mètres, encadrée de trottoirs de 1,50 mètres minimum chacun,
    * lorsque la largeur de la plate-forme est inférieure à 9 mètres, il doit être aménagé l'espace libre nécessaire à son élargissement à 9 mètres,
  > un profil assurant un bon écoulement des eaux

  Toutefois, des caractéristiques différentes sont admises pour les voiries spécifiques (voie à sens unique, voie piétonne, etc.) sous réserve de l'accord du service compétent en matière de voirie.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse comportent à leur extrémité, une aire de retournement permettant le demi-tour aisé des véhicules, conforme aux prescriptions des services compétents,
  > Si l'aire de retournement ne permet pas le demi-tour des véhicules de ramassage des ordures ménagères, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement et conforme aux prescriptions des services compétents.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Article UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- 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.

4.2. Eaux industrielles

- Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

4.3. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être gérées conformément aux dispositions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Calaisis et du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement.
- Dans les secteurs sensibles qu'il définit, aucun rejet des eaux pluviales, pour un projet de surface globale de terrain supérieure à 1000 m² quel qu'il soit et pour un projet de surface globale de terrain inférieure à 1000 m² dont l'imperméabilisation est augmentée par rapport à la situation avant travaux, ne peut être 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.

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 règlementation en vigueur et notamment au règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération du Calaisis. Un accord de rejet doit être sollicité auprès du service de l'assainissement avant chaque nouveau raccordement.

4.4.2. Eaux résiduaires industrielles

- 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.
- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.5. Electricité

- Tous les branchements au réseau d'électricité doivent être enterrés.

Article UE 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définition

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
  > la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine,
  > la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique automobile motorisée,
  > la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.

6.2. Principes d'implantation des constructions

6.2.1. Implantation des constructions par rapport à certaines voies

- Les constructions doivent être implantées :
  > en retrait de 10 mètres minimum de l'axe de l'avenue de Saint-Exupéry,
  > en retrait de 15 mètres minimum de l'axe de l'avenue Pierre de Coubertin et du boulevard du 8 mai,
  > en retrait de 20 mètres minimum de l'alignement de la pénétrante Sud-Ouest

6.2.2. Implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum des autres voies et emprises publiques.

6.2.3. Implantations des constructions par rapport au domaine ferroviaire et fluvial

- Les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum de la limite des domaines ferroviaire et fluvial.
  > Toutefois, les annexes non accolées, d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres, doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum du domaine ferroviaire et fluvial.
- Les autres constructions doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum de la limite du domaine ferroviaire et de 4 mètres minimum de la limite du domaine fluvial.

6.2.4. Implantation des constructions par rapport aux berges des watergangs

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum des berges des watergangs.

6.3. Dispositions particulières

6.3.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle prescrite par l'article 6.2 est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément à l'article 6.2, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  > les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

6.4. Constructions en saillie

- 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 0,80 m de profondeur par rapport à l'alignement.

Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Principe général

- Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées :
  > sur une ou plusieurs limites séparatives,
  > ou en retrait des limites séparatives, selon les modalités de calcul définies à l'article UE 7.1.2.

7.1.2. Modalités de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives,

- Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée :
  > avec un retrait de 1,90 m minimum pour les extensions de constructions existantes, et un retrait de 2,50 m minimum dans les autres cas,
  > et respecter la condition suivante : la distance, comptée horizontalement (**L**), de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (**H**), soit **L≥H/2**,
    * Toutefois, lorsque la façade en retrait de la limite séparative ne comporte pas de baies principales, la distance (L) peut être minorée d'un mètre.

7.2. Dispositions spécifiques aux extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- 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 :
  > les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante

7.3. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative, à condition que :
  > leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  > et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

- Les constructions non contiguës doivent:
  > 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,
    * Toutefois, une modulation peut être admise, dans la limite de 1,50 mètre afin de permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits ou pour tenir compte éventuellement de pointes de pignon.
  > et respecter une distance, en tous points de la façade :
    * de 2 mètres minimum pour les constructions de moins de 40 m² d'emprise au sol et dont la hauteur totale est inférieure à 3 mètres,
    * de 5 mètres minimum, pour les autres constructions.

8.2. Dispositions particulières aux extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- 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 :
  > les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante

Article UE 9 - Emprise au sol

Non réglementée

Article UE 10 - Hauteur maximale des constructions

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 édicules 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 des toitures terrasses, les édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation.
- Dans le cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies de largeurs différentes :
  > 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.

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**)
  > Un dépassement de 1,50 mètre de la hauteur relative peut-être admis :
    * pour permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits,
    * ou pour obtenir une continuité des lignes d'égout en façades avec les constructions existantes sur les terrains voisins,
    * ou pour tenir compte de pointes de pignons en façade.
  > Un dépassement de 0,80 mètre maximum de la hauteur relative peut-être admis pour permettre l'édification de saillies, tels que balcons, bow-windows, loggias, en avant de la façade à tout niveau du bâtiment à l'exclusion du rez-de-chaussée.

10.2.2. Hauteur absolue

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder **25 mètres**

10.3. Dispositions particulières

10.3.1. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UE10.2.

- 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 UE10.2.

10.3.2. 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.)

Article UE 11 - Aspect extérieur

11.1. Principe général

- Les constructions et installations ne doivent pas, pas 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.
- S'ajoutent aux dispositions du présent article les prescriptions résultant de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

11.2. Aspect des constructions

- Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.)
- Les toitures métalliques à ondulation (de type tôles ondulées, bacs, etc.), visibles depuis l'espace public, sont interdites
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale

11.3. Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.

11.3.1. Clôtures sur rue et clôtures en limite séparative situées dans la marge de retrait par rapport à l'alignement

- La hauteur des clôtures sur rue et des clôtures en limite séparative situées dans la marge de retrait par rapport à l'alignement, portails et pilastres compris, est limitée à 2 mètre, à compter du niveau du sol naturel du terrain d'implantation, ou du niveau de l'alignement, s'il est inférieur.
- Les clôtures sur rue et les clôtures en limite séparative situées dans la marge de retrait par rapport à l'alignement doivent être constituées de haies végétales, de grilles, de grillages, ou tout autre dispositif à claire-voie, éventuellement pourvue d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.
- Les grillages, ainsi que tous dispositifs souples ou rigides visant à constituer un pare-vue (de type tôles ondulées, rouleaux de plastiques, etc.), sont interdits.

11.3.2. Clôtures en limite séparative

- La hauteur des clôtures en limite séparative est limitée à 2 mètres, à compter du niveau du sol naturel du terrain d'implantation, ou de celui du terrain voisin, s'il est inférieur.

11.4. Les éléments techniques

- Les branchements au réseau de télécommunication doivent être enterrés.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  > les antennes paraboliques,
  > les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
  > 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.

Article UE 12 - Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
  > 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.
- En cas de division foncière :
  > les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  > le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

12.1.2. Caractéristiques techniques des places de stationnement et emplacements pour les cycles

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles (accès individualisé, etc.) et avoir une largeur minimum de 2,50 mètres.
- Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

12.2. Normes de stationnement

- 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.)
  > Il est recommandé, pour déterminer le nombre de places de stationnement à réaliser, de se référer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- 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 :
  > 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,
  > 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.

Article UE 13 - Espaces libres et plantations

13.1. Espaces Boisés Classés

- 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.
- 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.

13.2. Obligation de végétalisation

- 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.
- Les surfaces libres de constructions, non affectées aux circulations et stationnements, doivent être paysagées. Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement. Les plantations doivent être uniformément réparties.

Article UE 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

Règlement de la zone UG

La **zone UG** couvre des zones d'activités à dominante commerciale, artisanale, de bureaux.
Elle comprend un **secteur UGa**, dédié à la zone d'activités Curie.
L'indice " i " correspond aux secteurs d'aléa de submersion marine.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Calais.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques naturels littoraux : inondation par submersion marine. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Littoraux sur le territoire du Calaisis a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 juillet 2018.

  Figurent en annexe du présent PLU la carte de l'aléa submersion marine centennal et de la bande de 100 m débordement et rupture de digue, ainsi que la grille de lecture pour les actes d'urbanisme au regard des aléas de submersion marine.
- par des risques liés aux mouvements de terrain. Le Plan de Prévention des Risque Naturel Mouvement de terrain de Calais a été prescrit par arrêté du 7 février 2003,
- par des risques liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité 2 (faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par des risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société Calaire Chimie a été approuvé par arrêté du 23 décembre 2011. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société des Usines Chimiques Interor et Synthéxim de Calais a été approuvé par arrêté du 24 août 2012.

  Les dispositions du PPRT, valant servitude d'utilité publique, s'imposent aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU. Les enveloppes du zonage réglementaire des PPRT sont identifiées au plan de zonage.
- par des risques liés à la présence de canalisations de transport de gaz. Le territoire de Calais est traversé par des canalisations de transport de gaz et soumis aux dispositions de l'arrêté du 4 août 2006.

  Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués sont recensés sur le territoire de Calais. Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Il est rappelé qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites aux abords des autoroutes, des routes express, des déviations et des autres routes classées à grande circulation, selon les modalités définies par le Code de l'Urbanisme et rappelée à l'article 12 du titre I - Dispositions générales du présent règlement.

Article UG 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UG,

- Les constructions et installations destinées à l'industrie et 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
- Les dépôts de vieillies ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets, etc.

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites au sein des espaces verts paysagers protégés et à créer, identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles admises à l'article UG 2.3.

1.3. Occupations et utilisations du sol interdites au sein des zones humides protégées, identifiées aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Toutes les constructions et tous travaux de drainage, remblaiement, comblement ou susceptible d'entrainer la dégradation des fonctions hydrologiques et écologiques de la zone humide protégée

Article UG 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UG,

- 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 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, dans les secteurs indicés " i ", identifiés aux documents graphiques

- L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent prendre en compte le risque lié à la submersion marine, en se référant à l'information qui figure en annexe du présent PLU,

2.3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des espaces verts paysagers protégés et à créer, identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Au sein des espaces verts paysagers protégés et à créer, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les aménagements nécessaires à la gestion des espaces verts, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air à condition qu'ils soient compatibles avec le maintien du caractère des lieux
- Au sein des espaces verts paysagers protégés et à créer, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont seules admises les constructions dans la limite de 10% d'emprise au sol

Article UG 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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 voisin doit avoir une largeur minimum de 3,5 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.
  > Dans le **secteur UGa**, les accès doivent être éloignés de 15 mètres minimum des entrées et sorties des giratoires.
- 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.
- Les accès depuis la RD 943 sont limités à quatre.
- Les accès sont interdits sur la portion de la rue Chevreul située entre l'échangeur de l'autoroute A16 et le giratoire de la rue de Lille.

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 voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques suivantes, sauf impossibilité technique, à titre exceptionnel :
  > largeur minimale de la plate-forme : 9 mètres,
  > largeur minimale de la chaussée : 6 mètres, encadrée de trottoirs de 1,50 mètres minimum chacun,
    * lorsque la largeur de la plate-forme est inférieure à 9 mètres, il doit être aménagé l'espace libre nécessaire à son élargissement à 9 mètres,
  > un profil assurant un bon écoulement des eaux

  Toutefois, des caractéristiques différentes sont admises pour les voiries spécifiques (voie à sens unique, voie piétonne, etc.) sous réserve de l'accord du service compétent en matière de voirie.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse comportent à leur extrémité, une aire de retournement permettant le demi-tour aisé des véhicules, conforme aux prescriptions des services compétents,
  > Si l'aire de retournement ne permet pas le demi-tour des véhicules de ramassage des ordures ménagères, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement et conforme aux prescriptions des services compétents.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Article UG 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- 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.

4.2. Eaux industrielles

- Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

4.3. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être gérées conformément aux dispositions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Calaisis et du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement.
- Dans les secteurs sensibles qu'il définit, aucun rejet des eaux pluviales, pour un projet de surface globale de terrain supérieure à 1000 m² quel qu'il soit et pour un projet de surface globale de terrain inférieure à 1000 m² dont l'imperméabilisation est augmentée par rapport à la situation avant travaux, ne peut être 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.

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 règlementation en vigueur et notamment au règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération du Calaisis. Un accord de rejet doit être sollicité auprès du service de l'assainissement avant chaque nouveau raccordement.

4.4.2. Eaux résiduaires industrielles

- 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.
- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.5. Electricité

- Tous les branchements au réseau d'électricité doivent être enterrés.

4.6. Collecte des déchets

- 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.
  > 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.

Article UG 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UG 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définition

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
> la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine,
> la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique automobile motorisée,
> la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.

6.2. Dispositions générales

6.2.1. Dans la zone UG

a. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées :
  > en retrait de 30 mètres minimum de l'axe de l'A16,
  > en retrait de 20 mètres minimum des bretelles de l'A16,
  > en retrait de 23,50 mètres minimum de l'axe de l'avenue Roger Salengro,
  > en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies.

b. Implantations des constructions par rapport au domaine ferroviaire et fluvial

- Les autres constructions doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum de la limite du domaine ferroviaire et de 4 mètres minimum de la limite du domaine fluvial.

c. Implantation des constructions par rapport aux berges des watergangs

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum des berges des watergangs.

6.2.2. Dans le seul secteur UGa

a. Implantation des constructions par rapport à l'autoroute A16

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 50 mètres minimum de l'axe de l'A16

b. Implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques

- Le nu des constructions doit être implanté à l'alignement, ou dans une bande de 5 à 20 mètres de l'alignement.
- La construction édifiée à l'angle de deux voies doit respecter la disposition ci-dessus sur l'une au moins des deux voies.

c. Cas des constructions de deuxième rang

- Une mplantation en retrait de l'alignement est admise :
  > lorsque la façade sur voirie du terrain n'est constituée que par son accès (respectant les dispositions de l'article UG3 du présent règlement)
  > ou lorsque, sur le terrain, une construction principale implantée conformément aux dispositions de l'article UG6.2.2.b est déjà édifiée ou en cours de réalisation

6.3. Dispositions particulières

6.3.1. Cas des constructions implantées sur un terrain ou contigües à terrain, sur lequel existe une ou plusieurs constructions implantées non conformément aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle prescrite par l'article 6.2 est également admise ou peut être imposée lorsqu'il existe sur le terrain sur lequel est projetée la construction ou sur le terrain contigu, une ou plusieurs constructions implantées non conformément à l'article 6.2 afin d'harmoniser les implantations avec les constructions existantes :
  > en ce cas, les constructions à édifier doivent être implantées avec un retrait identique à celui des constructions existantes

6.3.2. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle prescrite par l'article 6.2 est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément à l'article 6.2, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  > les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

6.4. Constructions en saillie

- 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 0,80 m de profondeur par rapport à l'alignement.

6.5. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 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 :
  > leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  > et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article UG 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Dans la zone UG, à l'exclusion du secteur UGa

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 2,50 mètres minimum des limites séparatives et respecter la condition suivante :
  > la distance, comptée horizontalement (**L**), de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (**H**), soit **L≥H/2**,
- Les constructions peuvent, toutefois, être implantées sur les limites séparatives :
  > lorsqu'il existe en limite séparative une construction ou un mur, d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
  > ou lorsqu'il s'agit de bâtiments ou parties de bâtiments dont la hauteur totale est inférieure à 3 mètres, à compter du sol naturel du terrain, ou de celui du terrain voisin s'il est inférieur.

7.1.2. Dans le seul secteur UGa

- Les constructions doivent être implantées :
  > en retrait de 3,50 mètres minimum des limites séparatives et respecter la condition suivante :
    * la distance, comptée horizontalement (**L**), de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points (**H**), soit **L≥H**,
- 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.

7.2. Dispositions particulières

7.2.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- 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 :
  > les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

7.2.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative, à condition que :
  > leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  > et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UG 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

8.1.1. Dans la zone UG, à l'exclusion du secteur UGa

- Les constructions non contiguës doivent respecter une distance, en tous points de la façade, de 5 mètres minimum.

8.1.2. Dans le seul secteur UGa

- Les constructions non contiguës doivent :
  > 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,
    * 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.
  > et respecter une distance, en tous points de la façade, de 5 mètres minimum.

8.2. Dispositions particulières

8.2.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- 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 :
  > les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

8.2.2. Cas des 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.

Article UG 9 - Emprise au sol

9.1. Disposition générale

9.1.1. Dans la zone UG, à l'exclusion du secteur UGa

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **50 % de la superficie du terrain**.

9.1.2. Dans le seul secteur UGa

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **60 % de la superficie du terrain**, dans les autres cas.

9.2. Dispositions aux constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les surélévations et changements de destination des constructions existantes non conformes à l'article UG 9.1, sont autorisés, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes.

9.3. Dispositions spécifiques aux espaces verts paysagers protégés et à créer, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

- Dans les e**spaces verts protégés et à créer**, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la surface du terrain.

Article UG 10 - Hauteur maximale des constructions

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 édicules 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 des toitures terrasses, les édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation.
- Dans le cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies de largeurs différentes :
  > 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

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 **15 mètres**

10.3. Dispositions particulières

10.3.1. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UG10.2.

- 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 UG10.2.

10.3.2. 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.)

Article UG 11 - Aspect extérieur

11.1. Principe général

- Les constructions et installations ne doivent pas, pas 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.
- S'ajoutent aux dispositions du présent article les prescriptions résultant de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

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 harmonie avec les façades
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale
- Les façades des constructions doivent être constituées ou habillées de matériaux de qualité.
- 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.
- Les accès aux parcelles doivent être soignés

11.3. Toitures

- Les toitures des constructions doivent être invisibles des voies publiques si elles ne sont pas réalisées en matériaux “ nobles “ de type ardoises, tuiles, etc.

11.4. Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l’objet d’une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.

11.4.1. Dans la zone UG, à l’exclusion du secteur UGa

- La hauteur des clôtures sur rue, portails et pilastres compris, et des clôtures en limite séparative, est limitée à 2 mètres, à compter du niveau du sol naturel du terrain d’implantation, ou du niveau de l’alignement, s’il est inférieur.
  > Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, ou pour des raisons de sécurité, une hauteur de 2,5 mètres peut être admise.
- Les clôtures sur rue et les clôtures en limite séparative doivent être constituées de haies végétales.
  > Les haies peuvent être doublées de grilles, de grillages, ou tout autre dispositif à claire-voie, éventuellement pourvue d’un mur bahut, d’une hauteur maximale de 0,75 mètre.

11.4.2. Dans le seul secteur UGa

- Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.
- 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.

11.5. Les éléments techniques

- Les branchements au réseau de télécommunication doivent être enterrés.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l’épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l’impact visuel depuis les espaces ouverts à l’usage du public, et notamment :
  > les antennes paraboliques,
  > les éléments des dispositifs de production d’énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d’énergie non nuisante,
  > 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.

Article UG 12 - Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d’application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
  > 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.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 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.
- En cas de changement de destination des constructions existantes, il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
  > les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  > le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d’une autorisation d’urbanisme doit être maintenu.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée ou de nombre de logements, le calcul se fait par **tranche entière échue**.
  > Par exemple, lorsqu’il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 80 m² de surface de plancher, est de une.

12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement et emplacements pour les cycles

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles (accès individualisé, etc.) et avoir une largeur minimum de 2,50 mètres.

12.2. Normes de stationnement

12.2.1. Dispositions applicables aux constructions destinées au commerce et à l’artisanat

- Il est exigé que soient réalisées, au minimum,
  > une aire de livraison et une aire de stationnement pour le stationnement des cycles non motorisés, dimensionnées en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.)
  > et une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, ou, le cas échéant, une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

12.2.2. Dispositions applicables aux constructions destinées au bureau

- Il est exigé :
  > que soit réalisé, au minimum, une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher,
  > et pour toute nouvelle construction destinée au bureau de plus de 300 m² de surface de plancher, que soit affecté au minimum, au stationnement des cycles non motorisés, une superficie correspondant à 1 m² pour 150 m² de surface de plancher.

12.2.3. Dispositions applicables aux constructions destinées à l'hébergement hôtelier et restaurants

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, une place de stationnement pour 2 chambres

12.2.4. Dispositions applicables aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 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...)
  > Il est recommandé, pour déterminer le nombre de places de stationnement à réaliser, de se référer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- 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 :
  > 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,
  > 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.

Article UG 13 - Espaces libres et plantations

13.1. Espaces Boisés Classés

- 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.
- 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.

13.2. Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Les espaces verts paysagers protégés, identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée. Les arbres de haute tige doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.
- Les espaces verts paysagers à créer, identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige, d'essences indigènes, par tranche de 100 m² de terrain.
- Au sein des alignements d'arbres protégés, identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, en respectant un principe d'alignement.
  > la suppression de plantation est toutefois admise à condition qu'elle soit nécessaire à la création d'accès.

13.3. Obligation de végétalisation

13.3.1. Dans la zone UG et le secteur UGa

- 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.
- Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction.
- **25% de la superficie** du terrain minimum doivent être maintenus en espaces de pleine terre
  > Ces espaces doivent être plantés ou traités en espaces verts aménagés ou jardins d'agrément. Les aménagements doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les emplacements techniques (destinés aux dépôts, déchets, etc.) doivent être masqués par des écrans végétaux, composés d'arbres de haute tige ou d'arbustes, d'essences indigènes.
- Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés. Des espaces comportant des rideaux d'arbre de haute tige ou d'arbustes doivent être aménagés.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement. Les plantations doivent être uniformément réparties.

Article UG 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Non règlementé

Règlement de la zone UI

La **zone UI** couvre les zones d'activités comprenant des industries, des commerces, des entrepôts, etc.
Elle comprend un **secteur UIb**, spécifique aux sites complètement insérés dans le tissu urbain mixte.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Calais.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques naturels littoraux : inondation par submersion marine. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Littoraux sur le territoire du Calaisis a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 juillet 2018.

  Figurent en annexe du présent PLU la carte de l'aléa submersion marine centennal et de la bande de 100 m débordement et rupture de digue, ainsi que la grille de lecture pour les actes d'urbanisme au regard des aléas de submersion marine.
- par des risques liés aux mouvements de terrain. Le Plan de Prévention des Risque Naturel Mouvement de terrain de Calais a été prescrit par arrêté du 7 février 2003,
- par des risques liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité 2 (faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par des risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société Calaire Chimie a été approuvé par arrêté du 23 décembre 2011. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société des Usines Chimiques Interor et Synthéxim de Calais a été approuvé par arrêté du 24 août 2012.

  Les dispositions du PPRT, valant servitude d'utilité publique, s'imposent aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU. Les enveloppes du zonage réglementaire des PPRT sont identifiées au plan de zonage.
- par des risques liés à la présence de canalisations de transport de gaz. Le territoire de Calais est traversé par des canalisations de transport de gaz et soumis aux dispositions de l'arrêté du 4 août 2006.

  Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués sont recensés sur le territoire de Calais. Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Il est rappelé qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites aux abords des autoroutes, des routes express, des déviations et des autres routes classées à grande circulation, selon les modalités définies par le Code de l'Urbanisme et rappelée à l'article 12 du titre I - Dispositions générales du présent règlement.

Article UI 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes

Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 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 constructions destinées aux bureaux, à condition qu'elles soient liées à une construction autorisée sur la zone.
- Les dépôts, à condition :
  > qu'ils soient liés à une construction autorisée sur la zone, et qu'ils n'engendrent pas de nuisances inacceptables pour le voisinage
  > et qu'ils soient masqués depuis l'espace public.
- 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.

Article UI 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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 voisin doit avoir une largeur minimum de :
  > 7 mètres, dans la zone UI, à l'exclusion du secteur UIb,
  > 5 mètres, dans le seul secteur UIb
- 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.
  > Ils doivent être éloignés de 25 mètres minimum des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise et être éloignés de 25 mètres minimum les uns des autres.
- Les accès doivent être suffisamment dégagés pour permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans perturber la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- 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.

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 voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques suivantes, sauf impossibilité technique, à titre exceptionnel :
  > largeur minimale de la plate-forme : 9 mètres,
  > largeur minimale de la chaussée : 6 mètres, encadrée de trottoirs de 1,50 mètres minimum chacun,
    * lorsque la largeur de la plate-forme est inférieure à 9 mètres, il doit être aménagé l'espace libre nécessaire à son élargissement à 9 mètres,
  > un profil assurant un bon écoulement des eaux

  Toutefois, des caractéristiques différentes sont admises pour les voiries spécifiques (voie à sens unique, voie piétonne, etc.) sous réserve de l'accord du service compétent en matière de voirie.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse comportent à leur extrémité, une aire de retournement permettant le demi-tour aisé des véhicules, conforme aux prescriptions des services compétents,

> Si l'aire de retournement ne permet pas le demi-tour des véhicules de ramassage des ordures ménagères, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement et conforme aux prescriptions des services compétents.

- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Article UI 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- 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.

4.2. Eaux industrielles

- Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

4.3. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être gérées conformément aux dispositions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Calaisis et du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement.
- Dans les secteurs sensibles qu'il définit, aucun rejet des eaux pluviales, pour un projet de surface globale de terrain supérieure à 1000 m² quel qu'il soit et pour un projet de surface globale de terrain inférieure à 1000 m² dont l'imperméabilisation est augmentée par rapport à la situation avant travaux, ne peut être 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.

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 règlementation en vigueur et notamment au règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération du Calaisis. Un accord de rejet doit être sollicité auprès du service de l'assainissement avant chaque nouveau raccordement.

4.4.2. Eaux résiduaires industrielles

- 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.
- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.5. Electricité

- Tous les branchements au réseau d'électricité doivent être enterrés.

4.6. Collecte des déchets

- 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.
  > 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.

Article UI 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définition

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
  > la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine,
  > la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique automobile motorisée,
  > la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.

6.2. Dispositions générales

6.2.1. Implantation des constructions par rapport à certaines voies

- Les constructions doivent être implantées :
  > en retrait de 15 mètres minimum de l'axe de l'avenue Saint-Exupéry,
  > en retrait de 30 mètres minimum de l'alignement des autoroutes A16 et A 216

6.2.2. Implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques

a. Dans la zone UI, à l'exclusion du secteur UIb

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

b. Dans le seul secteur UIb

- Les constructions doivent être implantées :
  > à l'alignement des voies, lorsqu'il est situé à au moins 5 mètres de l'axe de la voie,
  > ou en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

6.2.3. Implantation des constructions par rapport aux berges des watergangs

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum des berges des watergangs.

6.3. Dispositions particulières

6.3.1. Cas des constructions implantées sur un terrain ou contigües à terrain, sur lequel existe une ou plusieurs constructions implantées non conformément aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle prescrite par l'article 6.2 est également admise ou peut être imposée lorsqu'il existe sur le terrain sur lequel est projetée la construction ou sur le terrain contigu, une ou plusieurs constructions implantées non conformément à l'article 6.2 afin d'harmoniser les implantations avec les constructions existantes :
  > en ce cas, les constructions à édifier doivent être implantées avec un retrait identique à celui des constructions existantes

6.3.2. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle prescrite par l'article 6.2 est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément à l'article 6.2, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  > les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

6.3.3. Cas des aménagements liés aux voies ferrées

- Des modulations de l'implantation des constructions telle qu'elle résulte des dispositions de l'article 6.2 est admise pour des aménagements liés aux voies ferrées

6.4. Constructions en saillie

- 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 0,80 m de profondeur par rapport à l'alignement.

6.5. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 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 :
  > leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  > et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dans la zone UI, à l'exclusion du secteur UIb

- Les constructions doivent être implantées :
  > en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives jouxtant une zone à vocation mixte (zones UA, UC, UD, 1AU), et respecter la condition suivante :
    * la distance, comptée horizontalement (**L**), de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (**H**), soit **L≥H/2**,
  > en retrait de 3,5 mètres minimum des **autres limites séparatives**, et respecter la condition suivante :
    * la distance, comptée horizontalement (**L**), de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale au **tiers** de la différence de niveau entre ces deux points (**H**), soit **L≥H/3**,
- 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.

7.2. Dans le seul secteur UIb

7.2.1. Principe général

a. Dans une bande de 15 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement, ou du retrait admis ou imposé par les articles UI 6.2.2.b, UI 6.3.1. ou UI 6.3.2.

- Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées :
  > sur une ou plusieurs limites séparatives,
  > ou en retrait des limites séparatives, selon les modalités de calcul définies à l'article UI 7.2.2.

b. Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement, ou du retrait admis ou imposé par les articles UI 6.2.2.b, UI 6.3.1. ou UI 6.3.2.

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, selon les modalités de calcul définies à l'article UI 7.2.2.
- Les constructions peuvent, toutefois, être implantées sur les limites séparatives :
  > lorsqu'il existe en limite séparative une construction ou un mur, d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
  > ou lorsqu'il s'agit de bâtiments ou parties de bâtiments dont la hauteur totale est inférieure à 3 mètres, à compter du sol naturel du terrain, ou de celui du terrain voisin s'il est inférieur.

7.2.2. Modalités de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives

- Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée avec un retrait de 5 mètres minimum et respecter les conditions suivantes :
  > 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≥H/2**,

7.3. Dispositions particulières

7.3.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- 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 :
  > les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

7.3.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative, à condition que :
  > leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  > et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

- Les constructions non contiguës doivent respecter une distance, en tous points de la façade :
  > de 10 mètres minimum, entre une construction destinée à l'industrie et une construction destinée au bureau ou à l'habitation,
  > de 5 mètres minimum, dans les autres cas.

8.2. Dispositions particulières

8.2.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- 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 :
  > les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

8.2.2. Cas des 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.

Article UI 9 - Emprise au sol

9.1. Disposition générale

- L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder **75 % de la superficie du terrain**.

9.2. Dispositions particulières aux constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les surélévations et changements de destination des constructions existantes non conformes à l'article UI 9.1, sont autorisés, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes.

Article UI 10 - Hauteur maximale des constructions

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 édicules 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 des toitures terrasses, les édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation.
- Dans le cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies de largeurs différentes :
  > 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

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

a. Dans la zone UI, à l'exclusion du secteur UIb

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder **19 mètres**

b. Dans le seul secteur UIb

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder **15 mètres**

10.3. Dispositions particulières

10.3.1. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UI10.2.

- 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 UI10.2.

10.3.2. 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.)

Article UI 11 - Aspect extérieur

11.1. Principe général

- Les constructions et installations ne doivent pas, pas 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.
- S'ajoutent aux dispositions du présent article les prescriptions résultant de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

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 harmonie avec les façades
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale

11.3. Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.

11.3.1. Dans la zone UI, à l'exclusion du secteur UIb

- Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies végétales, qui peuvent être doublées à l'intérieur du terrain d'un grillage, ne dépassant pas la hauteur des haies.

11.3.2. Dans le seul secteur UIb,

- La hauteur des clôtures sur rue, portails et pilastres compris, et des clôtures en limite séparative situées dans la marge de retrait par rapport à l'alignement, est limitée à 1,20 mètre, à compter du niveau du sol naturel du terrain d'implantation, ou du niveau de l'alignement, s'il est inférieur.
- Les clôtures sur rue et les clôtures en limite séparative situées dans la marge de retrait par rapport à l'alignement doivent être constituées de haies végétales, de grilles, de grillages, ou tout autre dispositif à claire-voie, éventuellement pourvue d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

11.3.3. Dans la zone UI et le secteur UIb

- 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.
- Les clôtures situées à proximité immédiate des accès des constructions destinées à l'industrie et des dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation automobile doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement et de visibilité.

11.4. Les éléments techniques

- Les branchements au réseau de télécommunication doivent être enterrés.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  - > les antennes paraboliques,
  - > les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
  - > 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.

Article UI 12 - Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
  > 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.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 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.
- En cas de changement de destination des constructions existantes, il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
  > les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  > le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée ou de nombre de logements, le calcul se fait par **tranche entière échue**.
  > Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 80 m² de surface de plancher, est de une.

12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement et emplacements pour les cycles

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles (accès individualisé, etc.) et avoir une largeur minimum de 2,50 mètres.
- Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

12.2. Normes de stationnement

12.2.1. Constructions destinées à l'industrie, et à l'artisanat

- 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.)
- Une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction doit être aménagée pour les véhicules du personnel, de services et de livraison.

12.2.2. Constructions destinées au commerce

- 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 :
  > une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente ou par tranche de 100 m² de surface de plancher. La solution la plus favorable au constructeur s'applique.
  > une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

12.2.3. Dispositions applicables aux constructions destinées à l'habitation

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, une place de stationnement par logement.

12.2.4. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 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.)
  > Il est recommandé, pour déterminer le nombre de places de stationnement à réaliser, de se référer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- 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 :
  > 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,
  > 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.

Article UI 13 - Espaces libres et plantations

13.1. Espaces Boisés Classés

- 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.
- 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.

13.2. Obligation de végétalisation

- 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.
- **70% minimum des surfaces libres de constructions**, non affectées aux circulations et stationnements, doivent être non imperméabilisés et traités en espaces verts plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m².
- Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés. Des espaces comportant des rideaux d'arbre de haute tige ou d'arbustes doivent être aménagés.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement. Les plantations doivent être uniformément réparties.
- Les emplacements techniques (destinés aux dépôts, déchets, etc.) doivent être masqués par des écrans végétaux, composés d'arbres de haute tige ou d'arbustes, d'essences indigènes.
- Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction.

Article UI 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Non règlementé

Règlement de la zone UJ

La **zone UJ** couvre les zones d'activités, comprenant des industries, des commerces, des entrepôts, etc. et situées en périphérie des zones mixtes.

Une partie de la zone UJ figure dans la bande des 100 mètres débordement et rupture du cordon dunaire.

Une partie de la zone UJ figure dans le périmètre de la Société Calaire Chimie, au sein duquel les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Technologiques s'appliquent.

Une partie de la zone UJ figure dans le périmètre de la société des Usines Chimiques Interor et Synthéxim de Calais, au sein duquel les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Technologiques s'appliquent.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Calais.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques naturels littoraux : inondation par submersion marine. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Littoraux sur le territoire du Calaisis a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 juillet 2018.

  Figurent en annexe du présent PLU la carte de l'aléa submersion marine centennal et de la bande de 100 m débordement et rupture de digue, ainsi que la grille de lecture pour les actes d'urbanisme au regard des aléas de submersion marine.
- par des risques liés aux mouvements de terrain. Le Plan de Prévention des Risque Naturel Mouvement de terrain de Calais a été prescrit par arrêté du 7 février 2003,
- par des risques liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité 2 (faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par des risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société Calaire Chimie a été approuvé par arrêté du 23 décembre 2011. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société des Usines Chimiques Interor et Synthéxim de Calais a été approuvé par arrêté du 24 août 2012.

  Les dispositions du PPRT, valant servitude d'utilité publique, s'imposent aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU. Les enveloppes du zonage réglementaire des PPRT sont identifiées au plan de zonage.
- par des risques liés à la présence de canalisations de transport de gaz. Le territoire de Calais est traversé par des canalisations de transport de gaz et soumis aux dispositions de l'arrêté du 4 août 2006.

  Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués sont recensés sur le territoire de Calais. Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

En sus des dispositions du présent règlement, s'applique notamment dans la zone UJ les prescriptions résultant de la servitude d'utilité publique SAS UMICORE France, annexée au présent PLU, affectant notamment les occupations et utilisations du sol admises sur la zone.

Il est rappelé qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites aux abords des autoroutes, des routes express, des déviations et des autres routes classées à grande circulation, selon les modalités définies par le Code de l'Urbanisme et rappelée à l'article 12 du titre I - Dispositions générales du présent règlement.

Article UJ 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UJ,

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- 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 au sein de la bande des 100 mètres débordement et rupture du cordon dunaire, identifiée aux documents graphiques,

- Toutes les nouvelles constructions et tous travaux et activités de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux permettant de réduire le risque

1.3. Occupations et utilisations du sol interdites au sein des zones humides protégées, identifiées aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Toutes les constructions et tous travaux de drainage, remblaiement, comblement ou susceptible d'entrainer la dégradation des fonctions hydrologiques et écologiques de la zone humide protégée

Article UJ 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UJ

- 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.
- 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.

2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein de la bande des 100 mètres débordement et rupture du cordon dunaire, identifiée aux documents graphiques,

- Au sein de la bande des 100 mètres débordement et rupture du cordon dunaire, sont seuls admis les travaux permettant la gestion et l'entretien de l'existant

Article UJ 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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 voisin doit avoir une largeur minimum de 7 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.
  > Ils doivent être éloignés de 25 mètres minimum des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise et être éloignés de 25 mètres minimum les uns des autres.
- Les accès doivent être suffisamment dégagés pour permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans perturber la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- 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.

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 voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques suivantes, sauf impossibilité technique, à titre exceptionnel :
  > largeur minimale de la plate-forme : 9 mètres,
  > largeur minimale de la chaussée : 6 mètres, encadrée de trottoirs de 1,50 mètres minimum chacun,
    * lorsque la largeur de la plate-forme est inférieure à 9 mètres, il doit être aménagé l'espace libre nécessaire à son élargissement à 9 mètres,
  > un profil assurant un bon écoulement des eaux

  Toutefois, des caractéristiques différentes sont admises pour les voiries spécifiques (voie à sens unique, voie piétonne, etc.) sous réserve de l'accord du service compétent en matière de voirie.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse comportent à leur extrémité, une aire de retournement permettant le demi-tour aisé des véhicules, conforme aux prescriptions des services compétents,
  > Si l'aire de retournement ne permet pas le demi-tour des véhicules de ramassage des ordures ménagères, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement et conforme aux prescriptions des services compétents.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Article UJ 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- 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.

4.2. Eaux industrielles

- Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

4.3. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être gérées conformément aux dispositions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Calaisis et du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement.
- Dans les secteurs sensibles qu'il définit, aucun rejet des eaux pluviales, pour un projet de surface globale de terrain supérieure à 1000 m² quel qu'il soit et pour un projet de surface globale de terrain inférieure à 1000 m² dont l'imperméabilisation est augmentée par rapport à la situation avant travaux, ne peut être 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.

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 règlementation en vigueur et notamment au règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération du Calaisis. Un accord de rejet doit être sollicité auprès du service de l'assainissement avant chaque nouveau raccordement.

4.4.2. Eaux résiduaires industrielles

- 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.
- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.5. Electricité

- Tous les branchements au réseau d'électricité doivent être enterrés.

4.6. Collecte des déchets

- 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.
  > 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.

Article UJ 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UJ 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définition

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
  > la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine,
  > la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique automobile motorisée,
  > la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.

6.2. Dispositions générales

6.2.1. Implantation des constructions par rapport à la Rocade Est

- Les constructions destinées aux bureaux ou postes de gardiennage doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum de l'alignement de la Rocade Est
- Les autres constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement de la Rocade Est

6.2.2. Implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 15 mètres minimum de l'axe des voies.

6.3. Dispositions particulières

6.3.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle prescrite par l'article 6.2 est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément à l'article 6.2, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  > les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

6.3.2. Cas des aménagements liés aux voies ferrées

- Des modulations de l'implantation des constructions telle qu'elle résulte des dispositions de l'article 6.2 est admise pour des aménagements liés aux voies ferrées.

6.4. Constructions en saillie

- 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 0,80 m de profondeur par rapport à l'alignement.

6.5. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 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 :
  > leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  > et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article UJ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées :
  > en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives ne jouxtant pas une zone à vocation mixte, et respecter la condition suivante :
    * la distance, comptée horizontalement (**L**), de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (**H**), soit **L≥H/2**,
  > en retrait de 20 mètres minimum des limites séparatives jouxtant une zone à vocation mixte (UA, UC, UD, 1AU).
- 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.

7.2. Dispositions particulières

7.2.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- 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 :
  > les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

7.2.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative, à condition que :
  > leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  > et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UJ 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

- Les constructions non contiguës doivent :
  > 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,
    * 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.
  > et respecter une distance, en tous points de la façade :
    * de 10 mètres minimum, entre une construction destinée à l'industrie et une construction destinée au bureau ou à l'habitation,
    * de 3,5 mètres minimum, entre plusieurs constructions destinées à l'industrie,
    * de 2 mètres minimum pour les constructions de faible volume et dont la hauteur totale est inférieure à 3 mètres,

* de 5 mètres minimum, dans les autres cas.

8.2. Dispositions particulières

8.2.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- 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 :
  > les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

8.2.2. Cas des 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.

Article UJ 9 - Emprise au sol

9.1. Disposition générale

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **75 % de la superficie du terrain**, dans les autres cas.

9.2. Dispositions particulières aux constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les surélévations et changements de destination des constructions existantes non conformes à l'article UJ 9.1, sont autorisés, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes.

Article UJ 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementée

Article UJ 11 - Aspect extérieur

11.1. Principe général

- Les constructions et installations ne doivent pas, pas 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 harmonie avec les façades
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale

11.3. Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies végétales, qui peuvent être doublées à l'intérieur du terrain d'un grillage, ne dépassant pas la hauteur des haies.
  > 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.
- Les clôtures situées à proximité immédiate des accès des constructions destinées à l'industrie et des dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation automobile doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement et de visibilité.

11.4. Les éléments techniques

- Les branchements au réseau de télécommunication doivent être enterrés.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  > les antennes paraboliques,
  > les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
  > 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.

Article UJ 12 - Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
  > 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.

- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 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.
- En cas de changement de destination des constructions existantes, il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
  > les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  > le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée ou de nombre de logements, le calcul se fait par **tranche entière échue**.
  > Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 80 m² de surface de plancher, est de une.

12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement et emplacements pour les cycles

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles (accès individualisé, etc.) et avoir une largeur minimum de 2,50 mètres.
- Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

12.2. Normes de stationnement

12.2.1. Constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, au commerce, aux bureaux, et entrepôts

- 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.)
- Une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction doit être aménagée pour les véhicules du personnel, de services et de livraison.

12.2.2. Dispositions applicables aux constructions destinées à l'habitation

- Il est exigé que soit réalisé, au minimum, une place de stationnement par logement.

12.2.3. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 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.)
  > Il est recommandé, pour déterminer le nombre de places de stationnement à réaliser, de se référer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- 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 :
  > 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,
  > 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.

Article UJ 13 - Espaces libres et plantations

13.1. Espaces Boisés Classés

- 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.
- 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.

13.2. Obligation de végétalisation

- 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.
- 70% minimum des surfaces libres de constructions, non affectées aux circulations et stationnements, doivent être non imperméabilisés et traités en espaces verts plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m².
- Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.
- Les espaces de retrait par rapport aux limites séparatives jouxtant une zone à vocation mixte (UA, UC, UD, 1AU), doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m²
- Les emplacements techniques (destinés aux dépôts, déchets, etc.) doivent être masqués par des écrans végétaux, composés d'arbres de haute tige ou d'arbustes, d'essences indigènes.
- Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction.

Article UJ 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Non règlementé

Règlement de la zone UL

La **zone UL** est dédiée à la zone industrialo-portuaire et la zone d'extension du port.

Elle comprend un **secteur ULa** destiné à l'accueil d'installations culturelles valorisant le patrimoine portuaire.

Une partie de la zone UL figure dans la bande des 100 mètres débordement et rupture du cordon dunaire.

Une partie de la zone UL figure dans le périmètre de la Société des Usines Chimiques Interor et Synthéxim de Calais, au sein duquel les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Technologiques s'appliquent.

L'indice "i" correspond aux secteurs d'aléa de submersion marine

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Calais.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques naturels littoraux : inondation par submersion marine. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Littoraux sur le territoire du Calaisis a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 juillet 2018.

  Figurent en annexe du présent PLU la carte de l'aléa submersion marine centennal et de la bande de 100 m débordement et rupture de digue, ainsi que la grille de lecture pour les actes d'urbanisme au regard des aléas de submersion marine.
- par des risques liés aux mouvements de terrain. Le Plan de Prévention des Risque Naturel Mouvement de terrain de Calais a été prescrit par arrêté du 7 février 2003,
- par des risques liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité 2 (faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par des risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société Calaire Chimie a été approuvé par arrêté du 23 décembre 2011. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société des Usines Chimiques Interor et Synthéxim de Calais a été approuvé par arrêté du 24 août 2012.

  Les dispositions du PPRT, valant servitude d'utilité publique, s'imposent aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU. Les enveloppes du zonage réglementaire des PPRT sont identifiées au plan de zonage.
- par des risques liés à la présence de canalisations de transport de gaz. Le territoire de Calais est traversé par des canalisations de transport de gaz et soumis aux dispositions de l'arrêté du 4 août 2006.

  Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués sont recensés sur le territoire de Calais. Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Il est rappelé qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites aux abords des autoroutes, des routes express, des déviations et des autres routes classées à grande circulation, selon les modalités définies par le Code de l'Urbanisme et rappelée à l'article 12 du titre I - Dispositions générales du présent règlement.

Article UL 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UL,

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- 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 au sein des zones humides protégées, identifiées aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Toutes les constructions et tous travaux de drainage, remblaiement, comblement ou susceptible d'entrainer la dégradation des fonctions hydrologiques et écologiques de la zone humide protégée

1.3. Occupations et utilisations du sol interdites au sein de la bande des 100 mètres débordement et rupture du cordon dunaire, identifiée aux documents graphiques,

- Toutes les nouvelles constructions et tous travaux et activités de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux permettant de réduire le risque

1.4. Occupations et utilisations du sol interdites au sein de la zone non aedificandi liée à la présence du aqueduc souterrain, identifié aux documents graphiques

- Toutes les occupations et utilisations du sol

Article UL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, dans la zone UL, y compris le secteur ULa,

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, au commerce, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  > qu'elles soient liées aux activités portuaires actuelles ou futures,
  > 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
- L'extension des constructions existantes destinées à l'industrie, à l'artisanat, au commerce et aux bureaux, qui ne sont pas liées aux activités portuaires actuelles ou futures
- Les dépôts, à condition qu'ils soient liés à une construction autorisée sur la zone, et qu'ils n'engendrent pas de nuisances inacceptables pour le voisinage
- 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 constructions destinées aux bureaux, à condition qu'elles soient liées à une construction autorisée sur la zone
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ou liées à sa bonne utilisation
- 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, dans le seul secteur ULa

- Les constructions et installations liées à l'accueil d'installations culturelles valorisant le patrimoine portuaire

2.3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein de la bande des 100 mètres débordement et rupture du cordon dunaire, identifiée aux documents graphiques,

- Au sein de la bande des 100 mètres débordement et rupture du cordon dunaire, sont seuls admis les travaux permettant la gestion et l'entretien de l'existant

2.4. En sus des dispositions de l'article 2.1, dans les secteurs indicés "i", identifiés aux documents graphiques

- L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent prendre en compte le risque lié à la submersion marine, en se référant à l'information qui figure en annexe du présent PLU.

Article UL 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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.
- 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.

> Ils doivent être éloignés de 25 mètres minimum des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise, à l'exclusion des giratoires, et être éloignés de 25 mètres minimum les uns des autres.

> Ils doivent être suffisamment dégagés pour permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans les obliger à manœuvrer sur les voies ouvertes à la circulation publique.

- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

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 aisé des véhicules, conforme aux prescriptions des services compétents,

> Si l'aire de retournement ne permet pas le demi-tour des véhicules de ramassage des ordures ménagères, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement et conforme aux prescriptions des services compétents.

- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Article UL 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Alimentation en eau :

- Toute construction nouvelle est tenue d'être raccordée au réseau public de distribution d'eau dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux, et le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.
- Les prélèvements directs, à des fins industrielles, dans les nappes souterraines doivent faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

4.2. Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée prioritairement au réseau collectif d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement.

> En cas d'impossibilité technique, les effluents traités doivent être rejetés au milieu naturel dans les conditions fixées par le service chargé de la police des eaux.

- Les **eaux usées industrielles** doivent être, selon les cas :

> renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent rejeté et les conditions techniques du raccordement respectent la règlementation concernant ce type d'installation et sous réserve de l'accord du service concerné ;

> traités sur place et rejetées au milieu naturel dans les conditions fixées par le service chargé de la police des eaux ou évacuées vers des centres de traitement appropriés.

4.3. Eaux pluviales

- Le traitement sur place et le rejet au milieu naturel des eaux pluviales, dans les conditions fixées par le service chargé de la police des eaux, doivent être privilégiés. Un bassin de rétention peut être exigé pour tenir compte de la configuration des sols ou des contraintes qualitatives.

> En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales doivent être renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent rejeté et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation et sous réserve de l'accord du service concerné.

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 règlementation en vigueur et notamment au règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération du Calaisis. Un accord de rejet doit être sollicité auprès du service de l'assainissement avant chaque nouveau raccordement.

4.4.2. Eaux résiduaires industrielles

- 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.
- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.5. Electricité

- Tous les branchements au réseau d'électricité doivent être enterrés.

4.6. Collecte des déchets

- 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.

> 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.

Article UL 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définition

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
  > la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine,
  > la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique automobile motorisée,
  > la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.

6.2. Dispositions générales

6.2.1. Implantation des constructions par rapport à certaines voies

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 20 mètres minimum de l'alignement de la Rocade Est

6.2.2. Implantation des constructions par rapport aux autres voies

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

6.3. Dispositions particulières aux extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle prescrite par l'article 6.2 est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément à l'article 6.2, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  > les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

6.4. Constructions en saillie

- 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 0,80 m de profondeur par rapport à l'alignement.

6.5. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 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 :
  > leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  > et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives et respecter la condition suivante :
  > la distance, comptée horizontalement (**L**), de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (**H**), soit **L≥H/2**,

7.2. Dispositions particulières

7.2.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- 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 :
  > les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

7.2.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative, à condition que :
  > leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  > et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.

Article UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

- Les constructions non contiguës doivent respecter une distance, en tous points de la façade, de 5 mètres minimum

8.2. Dispositions particulières

8.2.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- 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 :
  > les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

8.2.2. Cas des 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.

Article UL 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article UL 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article UL 11 - Aspect extérieur

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :
  > la simplicité et les proportions de leurs volumes,
  > la qualité des matériaux,
  > l'harmonie des couleurs,
  > leur tenue générale,
  > l'emploi du bois est autorisé,
- Tout projet de construction doit :
  > présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement
  > et tenir compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Article UL 12 - Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
  > 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.

12.1.2. Caractéristiques techniques des places de stationnement et emplacements pour les cycles

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles (accès individualisé, etc.) et avoir une largeur minimum de 2,50 mètres.
- Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

12.2. Normes de stationnement

- 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, livraisons, etc.)

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- 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 :
  > 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,
  > 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.

Article UL 13 - Espaces libres et plantations

13.1. Espaces Boisés Classés

- 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.

- 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.

Article UL 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Non règlementé

Règlement de la zone UM

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.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Calais.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques naturels littoraux : inondation par submersion marine. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Littoraux sur le territoire du Calaisis a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 juillet 2018.

  Figurent en annexe du présent PLU la carte de l'aléa submersion marine centennal et de la bande de 100 m débordement et rupture de digue, ainsi que la grille de lecture pour les actes d'urbanisme au regard des aléas de submersion marine.
- par des risques liés aux mouvements de terrain. Le Plan de Prévention des Risque Naturel Mouvement de terrain de Calais a été prescrit par arrêté du 7 février 2003,
- par des risques liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité 2 (faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par des risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société Calaire Chimie a été approuvé par arrêté du 23 décembre 2011. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société des Usines Chimiques Interor et Synthéxim de Calais a été approuvé par arrêté du 24 août 2012.

  Les dispositions du PPRT, valant servitude d'utilité publique, s'imposent aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU. Les enveloppes du zonage réglementaire des PPRT sont identifiées au plan de zonage.
- par des risques liés à la présence de canalisations de transport de gaz. Le territoire de Calais est traversé par des canalisations de transport de gaz et soumis aux dispositions de l'arrêté du 4 août 2006.

  Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués sont recensés sur le territoire de Calais. Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement

Il est rappelé qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites aux abords des autoroutes, des routes express, des déviations et des autres routes classées à grande circulation, selon les modalités définies par le Code de l'Urbanisme et rappelée à l'article 12 du titre I - Dispositions générales du présent règlement.

Article UM 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

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

Article UM 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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,

Article UM 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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 voisin 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.

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 aisé des véhicules, conforme aux prescriptions des services compétents,

> Si l'aire de retournement ne permet pas le demi-tour des véhicules de ramassage des ordures ménagères, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement et conforme aux prescriptions des services compétents.

- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Article UM 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- 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.

4.2. Eaux industrielles

- Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

4.3. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être gérées conformément aux dispositions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Calaisis et du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement.
- Dans les secteurs sensibles qu'il définit, aucun rejet des eaux pluviales, pour un projet de surface globale de terrain supérieure à 1000 m² quel qu'il soit et pour un projet de surface globale de terrain inférieure à 1000 m² dont l'imperméabilisation est augmentée par rapport à la situation avant travaux, ne peut être 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.

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 règlementation en vigueur et notamment au règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération du Calaisis. Un accord de rejet doit être sollicité auprès du service de l'assainissement avant chaque nouveau raccordement.

4.4.2. Eaux résiduaires industrielles

- 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.
- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.5. Electricité

- Tous les branchements au réseau d'électricité doivent être enterrés.

4.6. Collecte des déchets

- 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.

> 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.

Article UM 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UM 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définition

- Le terme **alignement**, au sens du présent règlement, désigne :
  > la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine,
  > la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique automobile motorisée,
  > la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.

6.2. Dans la zone UM et le secteur UMa

6.2.1. Implantation des constructions par rapport à la Rocade Est et sa bretelle de sortie

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 50 mètres minimum de l'axe de la Rocade Est et de sa bretelle de sortie.

6.2.2. Implantation des constructions par rapport au boulevard central et la voie longeant la Rocade Est

- Le nu des constructions doit être implanté :
  > à l'alignement du boulevard Central (rue Coste et Bellonte ?) et de la voie longeant la Rocade Est,
  > ou dans une bande de 5 à 20 mètres de l'alignement de ces voies.

6.2.3. Implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques

- Le nu des constructions doit être implanté dans une bande de 5 à 20 mètres de l'alignement des autres voies
  > La construction édifiée à l'angle de deux voies doit respecter la disposition ci-dessus sur l'une au moins des deux voies.

6.3. Dans le seul secteur UMb

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux neufs doivent être réalisés en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement.
- Les dépôts à l'air libre de matériels ou matériaux usagés doivent être réalisés en retrait de 30 mètres minimum de l'alignement.

6.4. Dispositions particulières

6.4.1. Cas des constructions de « deuxième rang »

- Une implantation en retrait de l'alignement est admise :
  > lorsque la façade sur voirie du terrain n'est constituée que par son accès (respectant les dispositions de l'article 3 du présent règlement) ;
  > ou lorsque, sur le terrain, une construction principale, respectant les dispositions de l'article 3 du présent règlement, implantée à l'alignement des voies est déjà édifiée ou en cours de réalisation.

6.4.2. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- 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 :
  > les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

6.5. Constructions en saillie

- 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 0,80 m de profondeur par rapport à l'alignement.

6.6. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 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 :
  > leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  > et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article UM 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Dans la zone UM et ses secteurs

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 3,50 mètres minimum des limites séparatives et respecter la condition suivante :
  * la distance, comptée horizontalement (L), de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (H), soit L≥H/2,

  Toutefois, les constructions ou partie de constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives à condition que leur hauteur totale sur cette limite n'excède pas 7 mètres.

7.1.2. En sus des dispositions de l'article 7.1.1, dans le seul secteur UMb

- Les dépôts à l'air libre de matériaux neufs doivent être réalisés en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives
- Les dépôts à l'air libre de matériels ou matériaux usagés doivent être réalisés en retrait de 10 mètres minimum des limites séparatives.

7.2. Dispositions particulières

7.2.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- 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 :
  > les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

7.2.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative, à condition que :
  > leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  > et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.

- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UM 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

- Les constructions non contiguës doivent :
  > 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,
    * 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.
  > et respecter une distance, en tous points de la façade, de 5 mètres minimum.

8.2. Dispositions particulières

8.2.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- 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 :
  > les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

8.2.2. Cas des 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.

Article UM 9 - Emprise au sol

9.1. Disposition générale

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain, dans les autres cas.

9.2. Dispositions particulières aux constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- 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.

Article UM 10 - Hauteur maximale des constructions

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 édicules 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 des toitures terrasses, les édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation.
- Dans le cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies de largeurs différentes :
  > 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

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

a. Dans la zone UM, à l'exclusion des secteurs UMa et UMb

- La hauteur des constructions destinées aux bureaux et à l'hébergement hôtelier ne doit pas excéder 18 mètres.
- La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 10 mètres.
- Un dépassement de 2 mètres de la hauteur absolue peut être admis pour l'implantation d'une enseigne sur les bâtiments.

b. Dans les seuls secteurs UMa et UMb

- La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 18 mètres.
  > Un dépassement de 2 mètres de la hauteur absolue peut être admis pour l'implantation d'une enseigne sur les bâtiments.
- La hauteur des dépôts à l'air libre de matériels ou matériaux empilés ne peut excéder 5 mètres.

10.3. Dispositions particulières

10.3.1. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UM10.2.

- 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.

10.3.2. 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.)

Article UM 11 - Aspect extérieur

11.1. Principe général

- Les constructions et installations ne doivent pas, pas 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.)
- Le bardage métallique non peint est interdit
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale
- Les toitures des constructions doivent être invisibles des voies publiques si elles ne sont pas réalisées en matériaux " nobles " de type ardoises, tuiles, etc.
- Les accès aux parcelles doivent être soignés.
- Les façades des constructions doivent être constituées ou habillées de matériaux de qualité.
- 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.

11.3. Clôtures

11.3.1. Dans la zone UM, et ses secteurs

- 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.
- Les clôtures sur rue doivent être constituées de lisse(s) blanche(s) d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m.
- Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées de haies vives ou de talus engazonnés et plantés. Les clôtures édifiées pour des raisons de sécurité, d'une hauteur de 3,0 mètres maximum, doivent être pourvues d'une partie pleine de 0,80 m maximum, surmontées d'un grillage plastifié ou d'une grille de coloris vert ou blanc.
- 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.
- Les tubes en ferraille non peints sont interdits sur les clôtures et barrières.

11.3.2. Dans le seul secteur UMb

- Les portails situés rue Marcel Doret doivent être pleins.
- Dispositions relatives aux terrains occupés par des dépôts de matériels et matériaux usagés :
  > La hauteur des clôtures sur rue et en limite ne doit pas excéder 3 mètres
  > Un traitement paysager de la clôture sur rue (plantation en espalier) est imposé afin de la masquer au maximum.
  > 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.

11.4. Les éléments techniques

- Les branchements au réseau de télécommunication doivent être enterrés.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  > les antennes paraboliques,
  > les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
  > 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.

Article UM 12 - Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
  > 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.

- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 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.
- En cas de changement de destination des constructions existantes, il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
  > les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  > le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée ou de nombre de logements, le calcul se fait par tranche entière échue.
  > Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 80 m² de surface de plancher, est de une.

12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement et emplacements pour les cycles

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles (accès individualisé, etc.) et avoir une largeur minimum de 2,50 mètres.
- Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

12.2. Normes de stationnement

12.2.1. Dispositions applicables aux constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux

- 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 :
  > pour les constructions destinées au commerce :
    * une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente,
    * ou une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant, le cas échéant.
  > pour les constructions destinées au bureau et à l'artisanat, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher

12.2.2. Dispositions applicables aux constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, une place de stationnement pour 2 chambres.

12.2.3. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 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.)
  > Il est recommandé, pour déterminer le nombre de places de stationnement à réaliser, de se référer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- 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 :
  > 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,
  > 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.

Article UM 13 - Espaces libres et plantations

13.1. Espaces Boisés Classés

- 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.
- 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.

13.2. Obligation de végétalisation

13.2.1. Dans la zone UM et ses secteurs,

- 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.
- 20% de la superficie du terrain minimum doivent être non imperméabilisés.
- Les marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement non affectées au stationnement doivent être engazonnées et peuvent être plantés.
- 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.
- Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction.

13.2.2. En sus des dispositions de l'article 13.2.1, dans la zone UM et le seul secteur UMa

- 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 m²
- 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.
- Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de verdure.

13.2.3. En sus des dispositions de l'article 13.2.1, dans le seul secteur UMb,

- Les surfaces libres de constructions, non affectées aux circulations, stationnements et espaces fonctionnels, doivent être traitées en espaces verts engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m²
- Dispositions relatives aux terrains occupés par des dépôts de matériels et matériaux usagés :
  > Deux rangées d'arbres de haute tige, d'essences indigènes, espacés de 4 mètres, doivent être plantées à l'intérieur du terrain, sur son périmètre. L'implantation des arbres de la deuxième rangée doit être en quinconce avec les arbres de la première rangée. Les deux rangées doivent être distantes de 4 mètres.

Article UM 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

14.1. Dans la zone UM, à l'exclusion des secteurs UMa et UMb

- La surface de plancher maximale constructible est de 351 000 m².

14.2. Dans le seul secteur UMa

- La surface de plancher maximale constructible est de 391 000 m².

14.3. Dans le seul secteur UMb

- La surface de plancher maximale constructible est de 166 000 m².

Règlement de la zone UV

La zone UV est dédiée essentiellement au pôle hospitalier et d'équipements du Virval.

Elle comprend trois secteurs Uva, UVb et UVc.

Une hauteur des constructions inférieure au reste de la zone est imposée au sein des secteurs Uva et UVb.

La réalisation de logements est autorisée dans le secteur UVb, visant la création d'un pôle secondaire urbain diversifié, et les règles de hauteur, de prospect et de stationnement sont adaptées en conséquence.

Les règles de hauteur et de prospect sont adaptées dans le secteur UVc pour permettre la réalisation d'un parc d'attractions.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Calais.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques naturels littoraux : inondation par submersion marine. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Littoraux sur le territoire du Calaisis a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 juillet 2018.

  Figurent en annexe du présent PLU la carte de l'aléa submersion marine centennal et de la bande de 100 m débordement et rupture de digue, ainsi que la grille de lecture pour les actes d'urbanisme au regard des aléas de submersion marine.
- par des risques liés aux mouvements de terrain. Le Plan de Prévention des Risque Naturel Mouvement de terrain de Calais a été prescrit par arrêté du 7 février 2003,
- par des risques liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité 2 (faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par des risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société Calaire Chimie a été approuvé par arrêté du 23 décembre 2011. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société des Usines Chimiques Interor et Synthéxim de Calais a été approuvé par arrêté du 24 août 2012.

  Les dispositions du PPRT, valant servitude d'utilité publique, s'imposent aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU. Les enveloppes du zonage réglementaire des PPRT sont identifiées au plan de zonage.
- par des risques liés à la présence de canalisations de transport de gaz. Le territoire de Calais est traversé par des canalisations de transport de gaz et soumis aux dispositions de l'arrêté du 4 août 2006.

  Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués sont recensés sur le territoire de Calais. Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Il est rappelé qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites aux abords des autoroutes, des routes express, des déviations et des autres routes classées à grande circulation, selon les modalités définies par le Code de l'Urbanisme et rappelée à l'article 12 du titre I - Dispositions générales du présent règlement.

Article UV 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

- 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
- Les dépôts de vieillies ferrailles, véhicules désaffectés, déchets, etc.

Article UV 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans l'ensemble de la zone UV à l'exception du secteur UVb

- 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 dépôts de matériel à condition qu'ils soient réalisés à l'intérieur des constructions ou qu'ils soient masqués par des plantations
- 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. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le seul secteur UVb

- 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 dépôts de matériel à condition qu'ils soient réalisés à l'intérieur des constructions ou qu'ils soient masqués par des plantations
- 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.

Article UV 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

3.1.1. Dispositions relative à l'accès en zone UV, à l'exception du secteur UVb

- 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 voisin doit avoir une largeur minimum de 6 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.
- Les accès doivent être :
  > raccordés directement aux carrefours giratoires,
  > ou éloignés de 25 mètres minimum des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise et être éloignés de 25 mètres minimum les uns des autres.
- Les accès doivent être suffisamment dégagés pour permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans perturber la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

3.1.2. Dispositions relative à l'accès dans le seul secteur UVb

- 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 voisin doit avoir une largeur minimum de 3,50 mètres. Cette largeur est portée à 5 mètres minimum pour tout accès desservant plus de deux logements.
- 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 ou à créer, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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 aisé des véhicules, conforme aux prescriptions des services compétents,
  > Si l'aire de retournement ne permet pas le demi-tour des véhicules de ramassage des ordures ménagères, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement et conforme aux prescriptions des services compétents.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Article UV 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- 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.

4.2. Eaux industrielles

- Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

4.3. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être gérées conformément aux dispositions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Calaisis et du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement.
- Dans les secteurs sensibles qu'il définit, aucun rejet des eaux pluviales, pour un projet de surface globale de terrain supérieure à 1000 m² quel qu'il soit et pour un projet de surface globale de terrain inférieure à 1000 m² dont l'imperméabilisation est augmentée par rapport à la situation avant travaux, ne peut être 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.

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 règlementation en vigueur et notamment au règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération du Calaisis. Un accord de rejet doit être sollicité auprès du service de l'assainissement avant chaque nouveau raccordement.

4.4.2. Eaux résiduaires industrielles

- 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.
- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.5. Electricité

- Tous les branchements au réseau d'électricité doivent être enterrés.

4.6. Collecte des déchets

- 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.
  > 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.

Article UV 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UV 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définition

- Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
  > la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine,
  > la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique automobile motorisée,
  > la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.

6.2. Principe d'implantation dans la zone UV, à l'exclusion des secteurs UVb et UVc

- Les constructions destinées aux postes de gardiennage, avec ou sans logement, et les constructions liées à l'accueil et au transport en commun des personnes doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.
- Les autres constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

6.3. Principe d'implantation dans le seul secteur UVb

6.3.1. Implantation des constructions par rapport à certaines voies

- les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum de l'axe de la rue du Beau-Marais

6.3.2. Implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques

a. Dispositions générales

- Le nu des façades des constructions doit être implanté :
  > à l'alignement des voies, lorsqu'il est situé à au moins 3 mètres de l'axe de la voie,
  > en retrait de 3 mètres (retrait fixe) de l'axe des voies, lorsque l'alignement est situé à moins de 3 mètres de l'axe de la voie.

  Toutefois, les décrochés partiels de façade, en implantation ou en élévation, sont autorisés à condition que les parties de façades concernées soient implantées en retrait de deux mètres maximum de l'alignement ou du retrait fixe imposé.

b. Cas des constructions de " deuxième rang "

- Une implantation en retrait de l'alignement est admise :
  > lorsque la façade sur voirie du terrain n'est constituée que par son accès (respectant les dispositions de l'article UV 3 du présent règlement),
  > ou lorsque, sur le terrain, une construction principale implantée conformément aux dispositions de l'article UV 6.3.2.a. est déjà édifiée ou en cours de réalisation.

6.4. Principe d'implantation dans le seul secteur UVc

- Les constructions doivent être implantées :
  - en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement
  - ou à l'alignement le long de l'agora.

6.5. Dispositions particulières aux extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle prescrite par l'article UV 6.2 est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément à l'article UV 6.2, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  > les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

6.6. Constructions en saillie

- 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 0,80 m de profondeur par rapport à l'alignement.

6.7. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 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 :
  > leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  > et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
  - Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article UV 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dans la zone UV, à l'exclusion du secteur UVb

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 3,5 mètres minimum des limites séparatives et respecter la condition suivante :
  > la distance, comptée horizontalement (L), de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (H), soit $L \geq H/2$,
- Toutefois, les constructions ou partie de constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives à condition que leur hauteur totale sur cette limite n'excède pas 7 mètres.

7.2. Dans le seul secteur UVb

7.2.1. Dans une bande de 20 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du retrait admis ou imposé par les articles UV 6.3.1. et UV 6.3.2.

- Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives et respecter dans ce cas la condition suivante :

> la distance, comptée horizontalement (L), de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (H), soit L≥H/2,

7.2.2. Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du retrait admis ou imposé par les articles UV 6.3.1. et UV 6.3.2.

a. Principe d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, selon les modalités de calcul définies à l'article UV 7.2.2.b
- Les constructions peuvent, toutefois, être implantées sur les limites séparatives lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur totale est inférieure à 3 mètres, à compter du sol naturel du terrain, ou de celui du terrain voisin s'il est inférieur.

b. Modalités de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives

- Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée :

> avec un retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives,

> et respecter la condition suivante : la distance, comptée horizontalement (L), de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (H), soit L≥H/2,

7.3. Dispositions particulières

7.3.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article UV 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 existante :

> les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

7.3.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative, à condition que :

> leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,

> et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.

- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UV 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

8.1.1. Dans l'ensemble de la zone UV

- Les constructions non contiguës doivent :

> 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,

* 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.

> et respecter une distance, en tous points de la façade, de 5 mètres minimum.

8.1.2. Dans le seul secteur UVc

Toutefois, dans ce secteur, et en sus des dispositions de l'article UV 8.1.1.,

- Les constructions d'éléments de décors reliant les bâtiments entre eux ne sont pas soumises à des règles de distance,
- Les constructions et éléments de construction assimilables à des voies et chemins aériens (« montagnes russes » par exemple), câbles, pylônes et autres structures qui ne forment pas une surface pleine assimilable à une façade fermée définissant une surface de plancher couverte ne sont pas soumis à des règles d'implantation. Pour ces éléments constructifs, aucune règle d'implantation n'est imposée ; le survol d'autres bâtiments et constructions est autorisé.

8.2. Dispositions particulières

8.2.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article UV 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 :

> les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

8.2.2. Cas des 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.

Article UV 9 - Emprise au sol

9.1. Dispositions générales

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

9.2. Dispositions particulières aux constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les surélévations et changements de destination des constructions existantes non conformes à l'article UV 9.1, sont autorisés, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes.

Article UV 10 - Hauteur maximale des constructions

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 UV 7 du présent règlement de zone.
- Sont admis en dépassement des hauteurs absolues et relatives maximales fixées, les édicules 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 des toitures terrasses, les édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation.
- Dans le cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies de largeurs différentes :
  > 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

10.2. Dispositions générales

10.2.1. Hauteur relative

a. Dans la zone UV, à l'exclusion des secteurs UVb et UVc

- 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)
  > Un dépassement de 0,80 mètre maximum de la hauteur relative peut-être admis pour permettre l'édification de saillies, tels que balcons, bow-windows, loggias, en avant de la façade à tout niveau du bâtiment à l'exclusion du rez-de-chaussée.

b. Dans les seuls secteurs UVb et UVc

- La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé (H) ne doit pas excéder le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points (L), soit (H≤2L)
  > Un dépassement de 0,80 mètre maximum de la hauteur relative peut-être admis pour permettre l'édification de saillies, tels que balcons, bow-windows, loggias, en avant de la façade à tout niveau du bâtiment à l'exclusion du rez-de-chaussée.

10.2.2. Hauteur absolue

a. Dans la zone UV, à l'exclusion des secteurs UVa, UVb et UVc

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 36 mètres

b. Dans les seuls secteurs UVa et UVb

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres

c. Dans le seul secteur UVc

- La hauteur des bâtiments ne doit pas dépasser 40 mètres
- La hauteur des autres constructions et éléments de construction, notamment les voies et chemins aériens (« montagnes russes » par exemple), câbles, pylônes et autres structures qui ne forment pas une surface pleine assimilable à une façade fermée définissant une surface de plancher couverte ne doit pas excéder 85 mètres
- Le long du boulevard des Justes et le long de la limite séparative avec le secteur UVb, les bâtiments et autres constructions doivent respecter la règle de gabarit suivante :
  > les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit ainsi défini : verticale de 30 mètres au droit de la parcelle, prolongée par une oblique inclinée à 45°.

10.3. Dispositions particulières

10.3.1. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UV 10.2.

- 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 UV 10.2.

10.3.2. 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.)

Article UV 11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales

11.1.1. Principe général

- Les constructions et installations ne doivent pas, pas 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.

11.1.2. Aspect des constructions

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, etc.) est interdit
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale

11.1.3. Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies végétales, qui peuvent être doublées à l'intérieur du terrain d'un grillage, ne dépassant pas la hauteur des haies.

  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.
- Les clôtures situées à proximité immédiate des accès des constructions destinées à l'industrie et des dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation automobile doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement et de visibilité.

11.2. Les éléments techniques

- Les branchements au réseau de télécommunication doivent être enterrés.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  > les antennes paraboliques,
  > les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
  > 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.

Article UV 12 - Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
  > 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.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 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.
- En cas de changement de destination des constructions existantes, il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
  > les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  > le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée ou de nombre de logements, le calcul se fait par tranche entière échue.
  > Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 80 m² de surface de plancher, est de une.
- Pour les constructions destinées aux publics spécifiques, de type foyers, résidences pour personnes agées, pour étudiants, centres d'hébergement, la chambre s'entend comme étant l'hébergement, quel que soit le nombre de pièces constituant celui-ci.

12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement et emplacements pour les cycles

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles (accès individualisé, etc.) et avoir une largeur minimum de 2,50 mètres.
- Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

12.2. Normes de stationnement

12.2.1. Dispositions applicables aux constructions destinées au commerce, aux bureaux et à l'artisanat

- 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 :
  > pour les constructions destinées au commerce :
    * une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente ou par tranche de 100 m² de surface de plancher, la solution la plus favorable au constructeur s'applique.
    * une place de stationnement par tranche de 20 m² de salle de restaurant.

    Toutefois, dans le secteur UVb, les commerces dont la surface de vente est inférieure à 250 m² et les restaurants sont exonérés de l'obligation de réaliser des places de stationnement.
  > pour les constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

12.2.2. Dispositions applicables aux constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé que soient réalisés, au minimum une place de stationnement par tranche de 2 chambres, et un emplacement pour autocar par tranche de 100 chambres

12.2.3. Dispositions applicables aux constructions destinées à l'habitation

- Il est exigé que soit réalisé, au minimum :
  > une place de stationnement pour trois logements de type F1, ou pour trois chambres dans les foyer-résidence ;
  > une place de stationnement par logement pour les autres types de logement.

12.2.4. Dispositions applicables aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 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.)
  > Il est recommandé, pour déterminer le nombre de places de stationnement à réaliser, de se référer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- 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 :
  > 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,
  > 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.

Article UV 13 - Espaces libres et plantations

13.1. Espaces Boisés Classés

- 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.
- 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.

13.2. Obligation de végétalisation

- 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.
- 20% de la superficie du terrain minimum doivent être non imperméabilisés.
- Les surfaces libres de constructions, non affectées aux circulations, stationnements et espaces fonctionnels, doivent être aménagées en espaces verts plantés d'arbres de haute tige, d'essences indigènes.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement. Les plantations doivent être harmonieusement réparties.

Article UV 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Non règlementé

Règlement de la zone UZBb

La zone UZBb est dédiée à la zone d'activités réalisée dans le cadre de la Cité de L'Europe. Elle est spécifique au secteur situé autour du giratoire de la Laubanie.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Calais.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques naturels littoraux : inondation par submersion marine. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Littoraux sur le territoire du Calaisis a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 juillet 2018.

  Figurent en annexe du présent PLU la carte de l'aléa submersion marine centennal et de la bande de 100 m débordement et rupture de digue, ainsi que la grille de lecture pour les actes d'urbanisme au regard des aléas de submersion marine.
- par des risques liés aux mouvements de terrain. Le Plan de Prévention des Risque Naturel Mouvement de terrain de Calais a été prescrit par arrêté du 7 février 2003,
- par des risques liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité 2 (faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par des risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société Calaire Chimie a été approuvé par arrêté du 23 décembre 2011. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société des Usines Chimiques Interor et Synthéxim de Calais a été approuvé par arrêté du 24 août 2012.

  Les dispositions du PPRT, valant servitude d'utilité publique, s'imposent aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU. Les enveloppes du zonage réglementaire des PPRT sont identifiées au plan de zonage.
- par des risques liés à la présence de canalisations de transport de gaz. Le territoire de Calais est traversé par des canalisations de transport de gaz et soumis aux dispositions de l'arrêté du 4 août 2006.

  Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués sont recensés sur le territoire de Calais. Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Il est rappelé qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites aux abords des autoroutes, des routes express, des déviations et des autres routes classées à grande circulation, selon les modalités définies par le Code de l'Urbanisme et rappelée à l'article 12 du titre I - Dispositions générales du présent règlement.

Article UZBb 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UZBb

- Les constructions et installations destinées à l'industrie et 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
- Les dépôts de vieillies ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets, etc. et les dépôts de vente à l'air libre

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites au sein des espaces verts paysagers à créer, identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles admises à l'article UZBb 2.2.

1.3. Occupations et utilisations du sol interdites au sein des zones humides protégées, identifiées aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Toutes les constructions et tous travaux de drainage, remblaiement, comblement ou susceptible d'entrainer la dégradation des fonctions hydrologiques et écologiques de la zone humide protégée

Article UZBb 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UZBb

- 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 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. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des espaces verts paysagers à créer, identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Au sein des espaces verts paysagers à créer, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont seul admis les aménagements nécessaires à la gestion des espaces verts, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air à condition qu'ils soient compatibles avec le maintien du caractère des lieux.

Article UZBb 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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.
- 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.
- Les accès doivent être suffisamment dégagés pour permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans perturber la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- 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.

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.
- L'emprise minimale des voies de desserte est de 15 mètres. La largeur minimale de la chaussée est de 7 mètres.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse comportent à leur extrémité, une aire de retournement permettant le demi-tour aisé des véhicules, conforme aux prescriptions des services compétents,
  > Si l'aire de retournement ne permet pas le demi-tour des véhicules de ramassage des ordures ménagères, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement et conforme aux prescriptions des services compétents.

- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Article UZBb 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- 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.

4.2. Eaux industrielles

- Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

4.3. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être gérées conformément aux dispositions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Calaisis et du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement.
- Dans les secteurs sensibles qu'il définit, aucun rejet des eaux pluviales, pour un projet de surface globale de terrain supérieure à 1000 m² quel qu'il soit et pour un projet de surface globale de terrain inférieure à 1000 m² dont l'imperméabilisation est augmentée par rapport à la situation avant travaux, ne peut être 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.

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 règlementation en vigueur et notamment au règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération du Calaisis. Un accord de rejet doit être sollicité auprès du service de l'assainissement avant chaque nouveau raccordement.

4.4.2. Eaux résiduaires industrielles

- 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.
- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.5. Electricité

- Tous les branchements au réseau d'électricité doivent être enterrés.

4.6. Collecte des déchets

- 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.
  > 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.

Article UZBb 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UZBb 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définition

- Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
  > la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine,
  > la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique automobile motorisée,
  > la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.

6.2. Dispositions générales

6.2.1. Principe d'implantation dans les " périmètres d'implantation soumis à des règles particulières", identifiée aux documents graphiques

- Au sein des périmètres d'implantation soumis à des règles particulières, identifiés aux documents graphiques, 70 % au minimum des surfaces de façade des constructions doivent être implantées à l'alignement.

6.2.2. Principe d'implantation des constructions, dans les autres cas

- Les constructions doivent être implantés :
  > en retrait de 25 mètres minimum de l'alignement de la Rocade,
  > et à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement, dans les autres cas.

6.3. Constructions en saillie

- 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 0,80 m de profondeur par rapport à l'alignement.

6.4. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 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 :

> leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,

> et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.

- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article UZBb 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Principe d'implantation des constructions

7.1.1. Dans une bande de 20 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement,

- Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées :
  > sur une ou plusieurs limites séparatives,
  > ou en retrait des limites séparatives, selon les modalités de calcul définies à l'article UZBb 7.2.

7.1.2. Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, selon les modalités de calcul définies à l'article UZBb 7.2.
- Les constructions peuvent, toutefois, être implantées sur les limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.

7.2. Modalités de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives

- Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives, et respecter la condition suivante :
  > lorsqu'elle comporte des baies principales, 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 différence de niveau entre ces deux points (H), soit L≥H,
  > lorsqu'elle ne comporte pas de baies principales, 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≥H/2

7.3. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative, à condition que :
  > leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  > et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article UZBb 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

- La distance minimale entre deux façades non contiguës dont l'une au moins comporte des baies principales doit être au moins égale à la différence de niveau entre l'appui de la baie la plus basse et le point le plus élevé de la façade opposée.

Article UZBb 9 - Emprise au sol

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain, dans une bande de 15 mètres calculée par rapport à la limite des espaces verts paysagers protégés, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain, dans les autres cas.

Article UZBb 10 - Hauteur maximale des constructions

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 terrain remblayé réalisé par l'aménageur et avant tous travaux réalisés par l'acquéreur du lot
  > jusqu'au point le plus haut de la construction, correspondant au sommet du bâtiment
- Sont admis en dépassement des hauteurs absolues et relatives maximales fixées, les édicules techniques suivants :
  > les mâts, antennes, câbles, servant ou non à la structure du bâtiment, ainsi que les éléments techniques tels que cages d'ascenseurs, climatiseurs, ventilation, cheminée, etc. et les superstructures réalisées pour les accueillir et les regrouper

10.2. Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres

Article UZBb 11 - Aspect extérieur

11.1. Principe général

- Une très grande liberté est accordée à la conception architecturale des constructions et au choix des matériaux. Toutefois, peuvent être interdits certains matériaux qui ne correspondent pas, soit aux conditions climatiques existantes dans la zone (par exemple, insuffisante d'étanchéité au vent ou à la pluie), soit à l'usage des bâtiment (fréquentations du publics, passage de véhicules, etc.)
- Les ensembles urbains constituant une unité découlant du parti d'aménagement (places, alignements des voies, etc.) doivent respecter une unité de type de matériaux, de trame de façade, de proportion dans les percements.

11.2. Toitures

- Les toitures terrasses doivent être traitées soit avec une étanchéité gravillonnée ou auto-protégée, soit avec des dalles de protection. En aucun cas, une étanchéité ne doit rester apparente.
- Une végétalisation des toitures terrasses visibles depuis les voies publiques peut être imposée.

11.3. Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.

11.3.1. Les clôtures sur rue

- Les clôtures sur rue doivent être réalisées en éléments légers (grillage) et doublées, au moins sur la face extérieure donnant sur la voie publique, de haies vives ou de haies taillées.
- La hauteur des clôtures sur rue ne peut excéder 1,80 mètre.
  > Un dépassement peut être admis, s'il est justifié par des objectifs particuliers, (défensifs, esthétiques, etc.)
- Les portes d'accès aux terrains situées dans les clôtures en éléments légers doivent être constituées de cadres métalliques et de barreaudages verticaux. Les portes en bois, en imitation de bois, ou en matériaux synthétiques sont interdites.

11.3.2. Les clôtures en limite séparative

- Les clôtures en limite séparative doivent être réalisées en éléments légers (grillage) et doublées, de part et d'autre, de haies vives ou de haies taillées.
- La hauteur des clôtures sur rue ne peut excéder 1,80 mètre.
  > Un dépassement peut être admis, s'il est justifié par des objectifs particuliers (défensifs, esthétiques, etc.)

11.4. Les éléments techniques

- Les branchements au réseau de télécommunication doivent être enterrés.
- Les annexes techniques, cages d'ascenseurs, climatiseurs, ventilations, cheminées, etc. doivent, sauf impossibilité technique, être regroupées dans des superstructures communes, dont la hauteur au-dessus de la toiture ne peut pas excéder 3 mètres. Elles doivent être traitées, tant en ce qui concerne les murs que la couverture éventuelle, de la même manière que les constructions principales.

Article UZBb 12 - Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
  > 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.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 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.
- En cas de changement de destination des constructions existantes, il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
  > les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  > le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée ou de nombre de logements, le calcul se fait par tranche entière échue.
  > Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 80 m² de surface de plancher, est de une.

12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement et emplacements pour les cycles

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles (accès individualisé, etc.) et avoir une largeur minimum de 2,50 mètres.
- Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

12.2. Normes de stationnement

12.2.1. Dispositions applicables aux constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux

- Il est exigé que soient réalisées, au minimum, des aires de stationnement suffisamment dimensionnées pour le stationnement des cycles non motorisés et les véhicules du personnel, de services et de livraison, et :
  > pour les constructions destinées au commerce, une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher,
  > pour les constructions destinées aux bureaux, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher
  > pour les constructions destinées à l'artisanat, une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher

12.2.2. Dispositions applicables aux constructions destinées à l'hébergement hôtelier et restaurants

- Il est exigé que soient réalisées, au minimum, une place de stationnement pour 2 chambres et une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

12.2.3. Dispositions applicables aux constructions destinées à l'habitation

- Il est exigé que soit réalisé, au minimum, une place de stationnement par logement.

12.2.4. Dispositions applicables aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 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.)
  > Il est recommandé, pour déterminer le nombre de places de stationnement à réaliser, de se référer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- 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 :
  > 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,
  > 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.

Article UZBb 13 - Espaces libres et plantations

13.1. Espaces Boisés Classés

- 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.
- 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.

13.2. Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Les espaces verts paysagers à créer, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain.

13.3. Obligation de végétalisation

- Les surfaces libres de constructions, non affectées aux circulations et stationnements, doivent être engazonnées et plantées
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour six places de stationnement. Les plantations doivent être réalisées selon une trame régulière ou réparties de manière à rediviser les parcs de stationnement en unités correspondant au maximum à 150 places de stationnement.
  > Les plantations servant à diviser les parcs de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres. La hauteur des plantations et des merlons de terre éventuels, sur lesquels elles sont mises en place, ne doit pas être inférieure de 1,50 m, afin de dissimuler les véhicules à la vue des piétons.

Article UZBb 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

La surface de plancher maximale constructible est de 20 000 m².

Règlement de la zone UZE

La zone UZE destinée au système de transport et aux installations qui lui sont liées.
Le secteur UZEa est spécifique aux infrastructures de transport et espaces les accompagnant.
Le secteur UZEb admet les hébergements hôteliers (proximité terminal “ poids lourds “)
L’indice “ i “ correspond aux secteurs d’aléa de submersion marine.

Selon le principe de prévention, l’attention des constructeurs et de l’ensemble des usagers du Plan Local d’Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Calais.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques naturels littoraux : inondation par submersion marine. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Littoraux sur le territoire du Calaisis a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 juillet 2018.

  Figurent en annexe du présent PLU la carte de l’aléa submersion marine centennal et de la bande de 100 m débordement et rupture de digue, ainsi que la grille de lecture pour les actes d’urbanisme au regard des aléas de submersion marine.
- par des risques liés aux mouvements de terrain. Le Plan de Prévention des Risque Naturel Mouvement de terrain de Calais a été prescrit par arrêté du 7 février 2003,
- par des risques liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. L’information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité 2 (faible). L’information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par des risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société Calaire Chimie a été approuvé par arrêté du 23 décembre 2011. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société des Usines Chimiques Interor et Synthéxim de Calais a été approuvé par arrêté du 24 août 2012.

  Les dispositions du PPRT, valant servitude d’utilité publique, s’imposent aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU. Les enveloppes du zonage réglementaire des PPRT sont identifiées au plan de zonage.
- par des risques liés à la présence de canalisations de transport de gaz. Le territoire de Calais est traversé par des canalisations de transport de gaz et soumis aux dispositions de l’arrêté du 4 août 2006.

  Il revient aux maîtres d’ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués sont recensés sur le territoire de Calais. Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d’aménagement.

Il est rappelé qu’en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites aux abords des autoroutes, des routes express, des déviations et des autres routes classées à grande circulation, selon les modalités définies par le Code de l’Urbanisme et rappelée à l’article 12 du titre I - Dispositions générales du présent règlement.

Article UZE 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations des sols interdites en zone UZE et ses secteurs

- Les constructions et installations destinées à l'habitation, au bureau, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exclusion de celles autorisées à l'article UZE 2.1.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exclusion de celles autorisées à l'article UZE 2.1.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes
- Les dépôts de vieillies ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets, etc. et les dépôts de vente à l'air libre,

1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations des sols interdites dans la zone UZE, à l'exclusion du secteur UZEb

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier

1.3. Occupations et utilisations du sol interdites au sein des zones humides protégées, identifiées aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Toutes les constructions et tous travaux de drainage, remblaiement, comblement ou susceptible d'entrainer la dégradation des fonctions hydrologiques et écologiques de la zone humide protégée

Article UZE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UZE et dans le secteur UZEb, à l'exclusion du secteur UZEa,

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement du système de transport,
- 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. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le seul secteur UZEa,

- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux infrastructures de transport,

2.3. En sus des dispositions des articles 2.1. et 2.2., dans les secteurs indicés " i ", identifiés aux documents graphiques

- L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent prendre en compte le risque lié à la submersion marine, en se référant à l'information qui figure en annexe du présent PLU,

Article UZE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

- La zone est accessible par deux entrées principales au système de transport. L'une de ces entrées est destinée aux véhicules de tourisme, l'autre aux poids lourds.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès 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.
- 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.

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 aisé des véhicules, conforme aux prescriptions des services compétents,
  - > Si l'aire de retournement ne permet pas le demi-tour des véhicules de ramassage des ordures ménagères, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement et conforme aux prescriptions des services compétents.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Article UZE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- 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.

4.2. Eaux industrielles

- Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

4.3. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être gérées conformément aux dispositions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Calaisis et du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement.
- Dans les secteurs sensibles qu'il définit, aucun rejet des eaux pluviales, pour un projet de surface globale de terrain supérieure à 1000 m² quel qu'il soit et pour un projet de surface globale de terrain inférieure à 1000 m² dont l'imperméabilisation est augmentée par rapport à la situation avant travaux, ne peut être 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.

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 règlementation en vigueur et notamment au règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération du Calaisis. Un accord de rejet doit être sollicité auprès du service de l'assainissement avant chaque nouveau raccordement.

4.4.2. Eaux résiduaires industrielles

- 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.
- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.5. Electricité

- Tous les branchements au réseau d'électricité doivent être enterrés.

4.6. Collecte des déchets

- 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.
  > 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.

Article UZE 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article UZE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définition

- Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
  > la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine,
  > la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique automobile motorisée,
  > la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.

6.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

6.3. Constructions en saillie

- 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 0,80 m de profondeur par rapport à l'alignement.

Article UZE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives

Article UZE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

- La distance minimale entre deux façades non contiguës dont l'une au moins comporte des baies principales doit être au moins égale à la différence de niveau entre l'appui de la baie la plus basse et le point le plus élevé de la façade opposée.

Article UZE 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article UZE 10 - Hauteur maximale des constructions

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 terrain remblayé ou par rapport au terrain naturel si celui-ci demeure après viabilisation des terrains,

> jusqu'au point le plus haut de la construction, correspondant au sommet du bâtiment

- Sont admis en dépassement des hauteurs absolues et relatives maximales fixées, les édicules techniques suivants :

> les mâts, antennes, câbles, servant ou non à la structure du bâtiment, ainsi que les éléments techniques tels que cages d'ascenseurs, climatiseurs, ventilation, cheminée, etc. et les superstructures réalisées pour les accueillir et les regrouper

10.2. Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres

10.3. Dispositions particulières aux 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.) et notamment celles nécessaires au fonctionnement des navettes.

Article UZE 11 - Aspect extérieur

11.1. Principe général

- Les constructions doivent être d'aspect soigné. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, etc.) est interdit

11.2. Toitures

- Les toitures terrasses doivent être traitées soit avec une étanchéité gravillonnée ou auto-protégée, soit par un surfaçage de matériaux naturels, soit avec des dalles de protection.

11.3. Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les clôtures, si elles font partie des constructions, doivent être réalisées avec des matériaux analogues à ceux des bâtiments sur lesquels elles s'appuient. Les clôtures défensives en grillage visibles depuis les espaces ouverts à la circulation du public doivent être accompagnées d'un traitement paysager.

11.4. Les éléments techniques

- Les branchements au réseau de télécommunication doivent être enterrés.
- Les annexes techniques, cages d'ascenseurs, climatiseurs, ventilations, cheminées, etc. doivent, sauf impossibilité technique, être regroupées dans des superstructures communes, dont la hauteur au-dessus de la toiture ne peut pas excéder 3 mètres. Elles doivent être traitées, tant en ce qui concerne les murs que la couverture éventuelle, de la même manière que les constructions principales.

Article UZE 12 - Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

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

  > 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.

- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 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.
- En cas de changement de destination des constructions existantes, il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :

  > les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,

  > le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée ou de nombre de logements, le calcul se fait par tranche entière échue.

  > Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 80 m² de surface de plancher, est de une.

12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement et emplacements pour les cycles

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles (accès individualisé, etc.) et avoir une largeur minimum de 2,50 mètres.
- Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

12.2. Normes de stationnement

12.2.1. Dispositions applicables aux constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum :
  > pour les constructions destinées au commerce, une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher,
  > pour les constructions destinées aux bureaux, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher
  > pour les constructions destinées à l'artisanat, une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher

12.2.2. Dispositions applicables aux constructions destinées à l'hébergement hôtelier et restaurants

- Il est exigé que soient réalisées, au minimum, une place de stationnement pour 2 chambres et une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

12.2.3. Dispositions applicables aux constructions destinées à l'habitation (logements de fonction)

- Il est exigé que soit réalisé, au minimum, une place de stationnement par logement.

12.2.4. Dispositions applicables aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 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.)

  Il est recommandé, pour déterminer le nombre de places de stationnement à réaliser, de se référer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- 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 :
  > 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,
  > 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.

Article UZE 13 - Espaces libres et plantations

13.1. Espaces Boisés Classés

- 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.
- 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.

13.2. Obligation de végétalisation

- Les surfaces libres délaissées dans le cadre de l'aménagement du système de transport, visibles depuis les voies, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager par reconstitution d'un milieu naturel.

13.3. Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Les espaces verts paysagers à créer, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être paysagers et comporter une proportion de plans d'eaux supérieure à 20 % de leur surface et doivent être traités de manière à préserver la flore et la faune existantes et notamment les espèces rares et protégées.

Article UZE 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

14.1. Dans la zone UZE et le secteur UZEb, à l'exclusion du secteur UZEa,

- La surface de plancher maximale constructible est de 150 000 m²

14.2. Dans le seul secteur UZEa,

- Non réglementée

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Présentation des zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Elles sont regroupées en deux catégories :

- **Les zones 1AU**

  Les zones 1AU sont des zones à urbaniser à court ou moyen terme et peuvent être urbanisées :

  > dans les zones 1AU et 1AUI, sous forme d'opérations d'aménagement pouvant ne concerner qu'une partie des périmètres des zones,

  > dans la zone 1AUe, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,

  * 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 les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- **Les zones 2AU**

  Lorsque les vois publiques, et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en zone 2AU

  La zone 2AU est destinée à accueillir à court ou moyen terme le développement urbain de la commune. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre de procédures de modification ou de révision du PLU.

Règlement de la zone 1AU

La zone 1AU, comprenant une partie de la zone nord du Petit Courgain et le site de Magnesia, est notamment destinée à recevoir une partie du développement résidentiel de Calais.

Les sites du Petit Courgain et de Magnésia font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Calais.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques naturels littoraux : inondation par submersion marine. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Littoraux sur le territoire du Calaisis a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 juillet 2018.

  Figurent en annexe du présent PLU la carte de l'aléa submersion marine centennal et de la bande de 100 m débordement et rupture de digue, ainsi que la grille de lecture pour les actes d'urbanisme au regard des aléas de submersion marine.
- par des risques liés aux mouvements de terrain. Le Plan de Prévention des Risque Naturel Mouvement de terrain de Calais a été prescrit par arrêté du 7 février 2003,
- par des risques liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité 2 (faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par des risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société Calaire Chimie a été approuvé par arrêté du 23 décembre 2011. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société des Usines Chimiques Interor et Synthéxim de Calais a été approuvé par arrêté du 24 août 2012.

  Les dispositions du PPRT, valant servitude d'utilité publique, s'imposent aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU. Les enveloppes du zonage réglementaire des PPRT sont identifiées au plan de zonage.
- par des risques liés à la présence de canalisations de transport de gaz. Le territoire de Calais est traversé par des canalisations de transport de gaz et soumis aux dispositions de l'arrêté du 4 août 2006.

  Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués sont recensés sur le territoire de Calais. Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Il est rappelé qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites aux abords des autoroutes, des routes express, des déviations et des autres routes classées à grande circulation, selon les modalités définies par le Code de l'Urbanisme et rappelée à l'article 12 du titre I - Dispositions générales du présent règlement.

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites dans la zone 1AU

- Les constructions et installations destinées à l'industrie et 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
- Les groupes de garages individuels de plus de deux box, à l'exception des parkings en ouvrage (sillos, souterrains, etc.)
- Les dépôts à l'air libre et notamment les dépôts de vieillies ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets, etc.
- Les constructions destinées au commerce de plus de 1 000 m² de surface de plancher,

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites au sein des zones humides protégées, identifiées aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Toutes les constructions et tous travaux de drainage, remblaiement, comblement ou susceptible d'entrainer la dégradation des fonctions hydrologiques et écologiques de la zone humide protégée

Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone 1AU :

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 les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous forme d'opérations d'aménagement pouvant ne concerner qu'une partie des périmètres des zones :

- Les constructions destinées à l'habitation,
- Les constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat,
- Les constructions destinées au commerce de moins de 1 000 m² de surface de plancher,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 2 000 m²
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les entrepôts, à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,cette condition n'est pas applicable aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  > qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec la présence de constructions destinées à l'habitation,
  > et 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.

2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, en zone 1AU

- 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.

Article 1AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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 voisin doit avoir une largeur minimum de 3,50 mètres. Cette largeur est portée à 5 mètres minimum pour tout accès desservant plus de deux logements.
- 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.
- 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.
- Les parkings ne doivent présenter qu'une seule sortie sur la voie publique. Cette sortie doit être placée à au moins 10 mètres des intersections.

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 voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques suivantes, sauf impossibilité technique, à titre exceptionnel :

> largeur minimale de la plate-forme : 9 mètres,

> largeur minimale de la chaussée : 6 mètres, encadrée de trottoirs de 1,50 mètres minimum chacun,

* lorsque la largeur de la plate-forme est inférieure à 9 mètres, il doit être aménagé l'espace libre nécessaire à son élargissement à 9 mètres,

> un profil assurant un bon écoulement des eaux

Toutefois, des caractéristiques différentes sont admises pour les voiries spécifiques ou pour tenir compte de la taille des voiries adjacentes (voie à sens unique, voie piétonne, etc.) sous réserve de l'accord du service compétent en matière de voirie.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse comportent à leur extrémité, une aire de retournement permettant le demi-tour aisé des véhicules, conforme aux prescriptions des services compétents,

> Si l'aire de retournement ne permet pas le demi-tour des véhicules de ramassage des ordures ménagères, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement et conforme aux prescriptions des services compétents.

- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Article 1AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- 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.

4.2. Eaux industrielles

- Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

4.3. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être gérées conformément aux dispositions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Calaisis et du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement.
- Dans les secteurs sensibles qu'il définit, aucun rejet des eaux pluviales, pour un projet de surface globale de terrain supérieure à 1000 m² quel qu'il soit et pour un projet de surface globale de terrain inférieure à 1000 m² dont l'imperméabilisation est augmentée par rapport à la situation avant travaux, ne peut être 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.

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 règlementation en vigueur et notamment au règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération du Calaisis. Un accord de rejet doit être sollicité auprès du service de l'assainissement avant chaque nouveau raccordement.

4.4.2. Eaux résiduaires industrielles

- 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.
- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.5. Electricité

- Tous les branchements au réseau d'électricité doivent être enterrés.

4.6. Collecte des déchets

- 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,

> pour tous travaux (changement de destination, division, aménagement, extension d'une construction existante, etc.) entrainant la création d'un logement et plus.

- 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.

Article 1AU 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définition

- Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
  > la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine,
  > la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique automobile motorisée,
  > la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.

6.2. Principes d'implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées :
  > en retrait de 75 mètres minimum de l'axe de la Rocade Est,
  > en retrait de 3,5 mètres minimum de l'alignement des autres voies

6.3. Implantations des constructions par rapport aux domaines ferroviaire et fluvial

- Les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum de la limite des domaines ferroviaire et fluvial.
  > Toutefois, les annexes non accolées, d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres, doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum du domaine ferroviaire et fluvial.
- Les autres constructions doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum de la limite du domaine ferroviaire et de 4 mètres minimum de la limite du domaine fluvial.

6.4. Implantation des constructions par rapport aux berges des watergangs

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum des berges des watergangs.

6.5. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 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 :
  > leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  > et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Principe d'implantation

a. Dans une bande de 15 mètres de profondeur, mesurée à partir du retrait minimum imposé par l'article 1AU 6.2.

- Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées :
  > sur une ou plusieurs limites séparatives,
  > ou en retrait des limites séparatives, selon les modalités de calcul définies à l'article 1AU 7.1.2.

b. Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur, à partir du retrait minimum imposé par l'article 1AU 6.2.

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, selon les modalités de calcul définies à l'article 1AU 7.1.2.
- Les constructions peuvent, toutefois, être implantées sur les limites séparatives :
  > lorsqu'il existe en limite séparative une construction ou un mur, d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
  > ou lorsqu'il s'agit de bâtiments ou parties de bâtiments dont la hauteur totale est inférieure à 3 mètres, à compter du sol naturel du terrain, ou de celui du terrain voisin s'il est inférieur.

7.1.2. Modalités de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives

- Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée avec un retrait de 2,50 mètres minimum et respecter la condition suivante :

> la distance, comptée horizontalement (L), de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (H) moins un mètre, soit $L \geq (H/2)-1$.

7.2. Dispositions particulières

7.2.1. Cas des annexes non accolées d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres

- Les annexes non accolées, d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.
- Pour l'application de la présente disposition, la hauteur est calculée :
  > à compter du sol naturel du terrain, ou de celui du terrain voisin s'il est inférieur,
  > jusqu'au sommet de la construction ou partie de construction.

7.2.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative, à condition que :
  > leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,

> et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.

- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

- Les constructions non contiguës doivent respecter une distance, en tous points de la façade de 4 mètres minimum et :
  > 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,
  * Toutefois, une modulation peut être admise, dans la limite de 1,50 mètre afin de permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits ou pour tenir compte éventuellement de pointes de pignon.

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.

Article 1AU 9 - Emprise au sol

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

Article 1AU 10 - Hauteur maximale des constructions

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 édicules 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 des toitures terrasses, les édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation.
- Dans le cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies de largeurs différentes :
  > 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

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)
  > Un dépassement de 0,80 mètre maximum de la hauteur relative peut-être admis pour permettre l'édification de saillies, tels que balcons, bow-windows, loggias, en avant de la façade à tout niveau du bâtiment à l'exclusion du rez-de-chaussée.

10.2.2. Hauteur absolue

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres

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.)

Article 1AU 11 - Aspect extérieur

11.1. Principe général

- Les constructions et installations ne doivent pas, pas 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 toitures métalliques à ondulation (de type tôles ondulées, bacs, etc.), visibles depuis l'espace public, sont interdites
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale
- Les saillies, auvents, appuis de fenêtre ne doivent pas imposer à l'immeuble un rythme général.
- La réalisation de murs " rideaux " de qualité peut être autorisée.

11.3. Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.

11.3.1. Clôtures sur rue et clôtures en limite séparative situées dans la marge de retrait par rapport à l'alignement

- La hauteur des clôtures sur rue, portails et pilastres compris, et des clôtures en limite séparative situées dans la marge de retrait par rapport à l'alignement, est limitée à 2 mètres, à compter du niveau du sol naturel du terrain d'implantation, ou du niveau de l'alignement, s'il est inférieur.
- Les clôtures sur rue et les clôtures en limite séparative situées dans la marge de retrait par rapport à l'alignement doivent être constituées d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté de haies végétales, de grilles, de grillages, ou tout autre dispositif à claire-voie.
- Les dispositifs souples ou rigides visant à constituer un pare-vue (de type tôles ondulées, rouleaux de plastiques, etc.), sont interdits, sauf dans le cas du doublement d'une haie végétale persistante d'égale hauteur.

11.3.2. Clôtures en limite séparative

- La hauteur des clôtures en limite séparative est limitée à 2,20 mètres, à compter du niveau du sol naturel du terrain d'implantation, ou de celui du terrain voisin, s'il est inférieur.

11.4. Les éléments techniques

- Les branchements au réseau de télécommunication doivent être enterrés.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  > les antennes paraboliques,
  > les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
  > 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.

Article 1AU 12 - Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
  > 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.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 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.
- En cas de changement de destination des constructions existantes, il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
  > les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  > le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée ou de nombre de logements, le calcul se fait par tranche entière échue.
  > Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 80 m² de surface de plancher, est de une.

12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement et emplacements pour les cycles

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles (accès individualisé, etc.) et avoir une largeur minimum de 2,50 mètres.
- Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

12.2. Normes de stationnement

12.2.1. Dispositions applicables aux constructions destinées à l'habitation

a. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

- Il est exigé que soient réalisées, au minimum :
  > une place de stationnement par logement,
  > et une place de stationnement visiteur par tranche de 5 logements,
- Pour les constructions destinées aux publics spécifiques, de type foyers, résidences pour personnes âgées, pour étudiants, centres d'hébergement, il est exigé que soit réalisé, au minimum, une place de stationnement par tranche de 2 chambres.
- Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

b. Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

- Il est exigé, pour toute nouvelle construction principale comprenant cinq logements ou plus, que soit affecté au minimum, au stationnement des cycles non motorisés, une superficie correspondant à 1 m² pour 100 m² de surface de plancher.

12.2.2. Dispositions applicables aux constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux

- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables :
  > aux constructions destinées au commerce de plus de 150 m² de surface de vente ou 200 m² de surface de plancher, la solution la plus favorable au constructeur s'applique,
  > aux constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux de plus de 150 m² de surface de plancher

a. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

- Il est exigé que soient réalisées, au minimum :
  > pour les constructions destinées au commerce, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente ou par tranche de 100 m² de surface de plancher,
    * la solution la plus favorable au constructeur s'applique.
  > pour les constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

b. Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

- Il est exigé, pour toute nouvelle construction destinée au bureau, que soit affecté au minimum, au stationnement des cycles non motorisés, une superficie correspondant à 1 m² pour 100 m² de surface de plancher.

12.2.3. Dispositions applicables aux constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, une place de stationnement pour 2 chambres.

12.2.4. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 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.)
  > Il est recommandé, pour déterminer le nombre de places de stationnement à réaliser, de se référer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- 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 :
  > 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,
  > 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.

Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations

13.1. Espaces Boisés Classés

- 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.
- 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.

13.2. Obligation de végétalisation

- 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.
- 40 % de la superficie du terrain minimum doivent être non imperméabilisés
- 20% de la superficie du terrain minimum doivent être maintenus en espaces de pleine terre et être plantés ou traités en espaces verts aménagés ou jardins d'agrément.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement. Les plantations doivent être uniformément réparties.
- Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction.

Article 1AU 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

Règlement de la zone 1AUe

La zone 1AUe, spécifique à la ZAC de la Turquerie, est destinée à recevoir, à court ou moyen terme, une partie du développement économique de Calais.

L'indice " ii " correspond aux zones inondées constatées soumise à un risque d'inondation.

Le site de la Turquerie fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Calais.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques naturels littoraux : inondation par submersion marine. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Littoraux sur le territoire du Calaisis a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 juillet 2018.

  Figurent en annexe du présent PLU la carte de l'aléa submersion marine centennal et de la bande de 100 m débordement et rupture de digue, ainsi que la grille de lecture pour les actes d'urbanisme au regard des aléas de submersion marine.
- par des risques liés aux mouvements de terrain. Le Plan de Prévention des Risque Naturel Mouvement de terrain de Calais a été prescrit par arrêté du 7 février 2003,
- par des risques liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité 2 (faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par des risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société Calaire Chimie a été approuvé par arrêté du 23 décembre 2011. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société des Usines Chimiques Interor et Synthéxim de Calais a été approuvé par arrêté du 24 août 2012.

  Les dispositions du PPRT, valant servitude d'utilité publique, s'imposent aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU. Les enveloppes du zonage réglementaire des PPRT sont identifiées au plan de zonage.
- par des risques liés à la présence de canalisations de transport de gaz. Le territoire de Calais est traversé par des canalisations de transport de gaz et soumis aux dispositions de l'arrêté du 4 août 2006.

  Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués sont recensés sur le territoire de Calais. Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Il est rappelé qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites aux abords des autoroutes, des routes express, des déviations et des autres routes classées à grande circulation, selon les modalités définies par le Code de l'Urbanisme et rappelée à l'article 12 du titre I - Dispositions générales du présent règlement.

Article 1AUe 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone 1AUe,

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes
- Les dépôts à l'air libre et notamment les dépôts de vieillies ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets, etc.

1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites dans les secteurs indicés " ii "

- Les caves et sous-sols,
- Les constructions dont le premier niveau de plancher est situé à moins de 0,50 m par rapport au terrain naturel,

Article 1AUe 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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 :

- Les constructions destinées au commerce, aux bureaux, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier et les entrepôts,
- Les constructions destinées à l'industrie, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - > qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone,
  - > et 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 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…)

2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, en zone 1AUe

- 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.

Article 1AUe 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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.
- Les accès doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres et être étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.
- 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.

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 aisé des véhicules, conforme aux prescriptions des services compétents,
- Si l'aire de retournement ne permet pas le demi-tour des véhicules de ramassage des ordures ménagères, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement et conforme aux prescriptions des services compétents.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Article 1AUe 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- 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.

4.2. Eaux industrielles

- Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

4.3. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être gérées conformément aux dispositions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Calaisis et du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement.
- Dans les secteurs sensibles qu'il définit, aucun rejet des eaux pluviales, pour un projet de surface globale de terrain supérieure à 1000 m² quel qu'il soit et pour un projet de surface globale de terrain inférieure à 1000 m² dont l'imperméabilisation est augmentée par rapport à la situation avant travaux, ne peut être 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.

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 règlementation en vigueur et notamment au règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération du Calaisis. Un accord de rejet doit être sollicité auprès du service de l'assainissement avant chaque nouveau raccordement.

4.4.2. Eaux résiduaires industrielles

- 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.
- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.5. Electricité

- Tous les branchements au réseau d'électricité doivent être enterrés.

4.6. Collecte des déchets

- 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,
  > 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.

Article 1AUe 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article 1AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définition

- Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
  > la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine,
  > la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique automobile motorisée,
  > la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.

6.2. Principes d'implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies

6.3. Implantation des constructions par rapport aux berges des watergangs

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum des berges des watergangs.

6.4. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 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 :
  > leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  > et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article 1AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 3,5 mètres minimum des limites séparatives, et respecter la condition suivante :
  > la distance, comptée horizontalement (L), de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (H), soit L≥H/2,
- Toutefois, les constructions ou partie de constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives à condition que leur hauteur totale sur cette limite n'excède pas 10 mètres.

7.2. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative, à condition que :
  > leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  > et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article 1AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

- Les constructions non contiguës doivent respecter une distance, en tous points de la façade de 5 mètres minimum

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.

Article 1AUe 9 - Emprise au sol

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

Article 1AUe 10 - Hauteur maximale des constructions

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 édicules 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 des toitures terrasses, les édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation.
- Dans le cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies de largeurs différentes :
  > 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

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

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.)

Article 1AUe 11 - Aspect extérieur

11.1. Principe général

- Les constructions et installations ne doivent pas, pas 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 harmonie avec les façades
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale

11.3. Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.

11.4. Les éléments techniques

- Les branchements au réseau de télécommunication doivent être enterrés.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  > les antennes paraboliques,
  > les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
  > 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.

Article 1AUe 12 - Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
  > 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.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 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.
- En cas de changement de destination des constructions existantes, il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
  > les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  > le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée ou de nombre de logements, le calcul se fait par tranche entière échue.
  > Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 80 m² de surface de plancher, est de une.

12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement et emplacements pour les cycles

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles (accès individualisé, etc.) et avoir une largeur minimum de 2,50 mètres.
- Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

12.2. Normes de stationnement

12.2.1. Dispositions applicables aux constructions destinées au commerce

- 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 par unité de 50 personnes accueillies
  > et une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente ou, le cas échéant, une place de stationnement par tranche de 20 m² de salle de restaurant.

12.2.2. Dispositions applicables aux constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux

- Il est exigé que soient réalisées, au minimum,

> un emplacement dédié au stationnement des cycles non motorisés, dimensionnées en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.) et au minimum :

* pour les constructions destinées aux bureaux, une place par tranche de 50 m² de surface de plancher,
* pour les constructions destinées à l'artisanat, une place pour 10 salariés

> et une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

12.2.3. Dispositions applicables aux constructions destinées à l'industrie

- 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.

12.2.4. Dispositions applicables aux constructions destinées à l'habitation (logements de gardien)

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, une place de stationnement par logement

12.2.5. Dispositions applicables aux constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- 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

12.2.6. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 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.)

> Il est recommandé, pour déterminer le nombre de places de stationnement à réaliser, de se référer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- 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 :

> 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,

> 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.

Article 1AUe 13 - Espaces libres et plantations

13.1. Espaces Boisés Classés

- 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.
- 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.

13.2. Obligation de végétalisation

- 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.
- 20 % de la superficie du terrain minimum doivent être non imperméabilisés

  En lieu et place, il est possible d'appliquer un coefficient de biotope par surface, illustré au Titre VI – annexes.

  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.

  Calcul du Coefficient de Biotope par Surface

  Le CBS doit être au minimum de 0,22 et il est calculé selon la formule suivante :

  CBS = Surface éco-aménagée / Surface de la parcelle

  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.
- 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.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.
- Les plantations doivent être harmonieusement réparties.

Article 1AUe 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

Règlement de la zone 1AUI

La **zone 1AUI** est dédiée à la zone d'activités, notamment commerciales et tertiaires,

Elle comprend un secteur :

- le **secteur 1AUIa**, aménagé dans le cadre de la zone de la Rivière Neuve,

Les sites de la Rivière Neuve, des Cailloux et de la Zone II font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Les projets d'aménagements devront tenir compte au cas par cas des contraintes environnementales qui découlent de la présence à proximité immédiate de milieux remarquables qualifié ZNIEFF Eurotunnel.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Calais.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques naturels littoraux : inondation par submersion marine. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Littoraux sur le territoire du Calaisis a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 juillet 2018.

  Figurent en annexe du présent PLU la carte de l'aléa submersion marine centennal et de la bande de 100 m débordement et rupture de digue, ainsi que la grille de lecture pour les actes d'urbanisme au regard des aléas de submersion marine.
- par des risques liés aux mouvements de terrain. Le Plan de Prévention des Risque Naturel Mouvement de terrain de Calais a été prescrit par arrêté du 7 février 2003,
- par des risques liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité 2 (faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par des risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société Calaire Chimie a été approuvé par arrêté du 23 décembre 2011. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société des Usines Chimiques Interor et Synthéxim de Calais a été approuvé par arrêté du 24 août 2012.

  Les dispositions du PPRT, valant servitude d'utilité publique, s'imposent aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU. Les enveloppes du zonage réglementaire des PPRT sont identifiées au plan de zonage.
- par des risques liés à la présence de canalisations de transport de gaz. Le territoire de Calais est traversé par des canalisations de transport de gaz et soumis aux dispositions de l'arrêté du 4 août 2006.

  Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués sont recensés sur le territoire de Calais. Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Il est rappelé qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites aux abords des autoroutes, des routes express, des déviations et des autres routes classées à grande circulation, selon les modalités définies par le Code de l'Urbanisme et rappelée à l'article 12 du titre I - Dispositions générales du présent règlement.

Article 1AUI 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations des sols interdites en zone 1AUI 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
- Les dépôts à l'air libre et notamment les dépôts de vieillies ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets, etc.

1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites dans le seul secteur 1AUIb

- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Article 1AUI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone 1AUI

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 les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous forme d'opérations d'aménagement pouvant ne concerner qu'une partie des périmètres des zones :

- Les constructions destinées au commerce, aux bureaux, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à l'industrie, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - > qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone,
  - > et 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les entrepôts, à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
  - > cette condition n'est pas applicable aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.

2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone 1AUI et son secteur :

- 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.

Article 1AUI 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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 voisin 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.

  Ils doivent être éloignés de 15 mètres minimum des carrefours ou courbes des voies.
- 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.

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 voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques suivantes, sauf impossibilité technique, à titre exceptionnel :
  > largeur minimale de la plate-forme : 9 mètres,
  > largeur minimale de la chaussée : 6 mètres, encadrée de trottoirs de 1,50 mètres minimum chacun,
    * lorsque la largeur de la plate-forme est inférieure à 9 mètres, il doit être aménagé l'espace libre nécessaire à son élargissement à 9 mètres,
  > un profil assurant un bon écoulement des eaux

  Toutefois, des caractéristiques différentes sont admises pour les voiries spécifiques (voie à sens unique, voie piétonne, etc.) sous réserve de l'accord du service compétent en matière de voirie.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse comportent à leur extrémité, une aire de retournement permettant le demi-tour aisé des véhicules, conforme aux prescriptions des services compétents,
  > Si l'aire de retournement ne permet pas le demi-tour des véhicules de ramassage des ordures ménagères, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement et conforme aux prescriptions des services compétents.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Article 1AUI 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- 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.

4.2. Eaux industrielles

- Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

4.3. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être gérées conformément aux dispositions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Calaisis et du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement.
- Dans les secteurs sensibles qu'il définit, aucun rejet des eaux pluviales, pour un projet de surface globale de terrain supérieure à 1000 m² quel qu'il soit et pour un projet de surface globale de terrain inférieure à 1000 m² dont l'imperméabilisation est augmentée par rapport à la situation avant travaux, ne peut être 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.

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 règlementation en vigueur et notamment au règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération du Calaisis. Un accord de rejet doit être sollicité auprès du service de l'assainissement avant chaque nouveau raccordement.

4.4.2. Eaux résiduaires industrielles

- 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.
- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.5. Electricité

- Tous les branchements au réseau d'électricité doivent être enterrés.

4.6. Collecte des déchets

- 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.
  > 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.

Article 1AUI 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article 1AUI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définition

- Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
  > la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine,
  > la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique automobile motorisée,
  > la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.

6.2. Principes d'implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement

6.2.1. Implantation des constructions par rapport aux berges des watergangs

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum des berges des watergangs.

6.3. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 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 :
  > leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  > et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article 1AUI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées :
  > en retrait de 3,50 mètres minimum des limites séparatives et respecter la condition suivante :
    * la distance, comptée horizontalement (L), de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (H), soit L≥H/2,
- Toutefois, les constructions ou partie de constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives à condition que leur hauteur totale sur cette limite n'excède pas 7 mètres.

7.2. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative, à condition que :
  > leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  > et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article 1AUI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

- Les constructions non contiguës doivent :
  > 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,
    * 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.
  > et respecter une distance, en tous points de la façade, de 5 mètres minimum.

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.

Article 1AUI 9 - Emprise au sol

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

Article 1AUI 10 - Hauteur maximale des constructions

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 édicules 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 des toitures terrasses, les édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation.

- Dans le cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies de largeurs différentes :
  > 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

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 destinées aux bureaux ne doit pas excéder 20 mètres
- La hauteur des constructions destinées à l'hébergement hôtelier ne doit pas excéder 18 mètres
- La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 15 mètres
- Un dépassement de 2 mètres de la hauteur absolue peut être admis pour l'implantation d'une enseigne sur les bâtiments.

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.)

Article 1AUI 11 - Aspect extérieur

11.1. Principe général

- Les constructions et installations ne doivent pas, pas 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 harmonie avec les façades
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale
- Le bardage métallique non peint est interdit
- Les accès aux terrains doivent être soignés.

11.3. Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.

11.4. Les éléments techniques

- Les branchements au réseau de télécommunication doivent être enterrés.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  > les antennes paraboliques,
  > les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
  > 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.

Article 1AUI 12 - Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
  > 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.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 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.
- En cas de changement de destination des constructions existantes, il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
  > les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  > le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée ou de nombre de logements, le calcul se fait par tranche entière échue.
  > Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 80 m² de surface de plancher, est de une.

12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement et emplacements pour les cycles

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles (accès individualisé, etc.) et avoir une largeur minimum de 2,50 mètres.
- Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

12.2. Normes de stationnement

12.2.1. Constructions destinées au commerce, à l'artisanat, aux bureaux, à l'industrie et aux entrepôts

- 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 :
  > aux constructions destinées aux bureaux, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher
  > aux constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie et aux entrepôts, une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher

12.2.2. Dispositions applicables aux constructions destinées à l'hébergement hôtelier et restaurants

- Il est exigé que soient réalisées, au minimum, une place de stationnement pour 2 chambres et une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

12.2.3. Dispositions applicables aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 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.)
  > Il est recommandé, pour déterminer le nombre de places de stationnement à réaliser, de se référer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- 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 :
  > 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,
  > 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.

Article 1AUI 13 - Espaces libres et plantations

13.1. Espaces Boisés Classés

- 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.
- 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.

13.2. Obligation de végétalisation

- 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.
- Les surfaces libres de constructions, non affectées aux circulations, stationnements et espaces fonctionnels, doivent être traitées en espaces verts engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 80 m²
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour six places de stationnement. Les délaissés des aires de stationnement doivent également être plantés.
- Les marges de retrait par rapport à l'alignement doivent être engazonnées.
- Les emplacements techniques (destinés aux dépôts, déchets, etc.) doivent être masqués par des écrans végétaux, composés d'arbres de haute tige ou d'arbustes, d'essences indigènes.
- Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction.

Article 1AUI 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

14.1. Dans la zone 1AUI, à l'exclusion du secteur 1AUIa

- Non réglementé

14.2. Dans le seul secteur 1AUIa

- La surface de plancher maximale constructible est de 297 250 m²

Règlement de la zone 1AUM

La **zone 1AUM** est dédiée à l'accueil d'activités économiques des secteurs secondaires et tertiaires.

Le site de Courgain Est fait l'objet d'une orientations d'aménagement et de programmation (OAP), au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Les projets d'aménagements devront tenir compte au cas par cas des contraintes environnementales.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Calais.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques naturels littoraux : inondation par submersion marine. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Littoraux sur le territoire du Calaisis a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 juillet 2018.

  Figurent en annexe du présent PLU la carte de l'aléa submersion marine centennal et de la bande de 100 m débordement et rupture de digue, ainsi que la grille de lecture pour les actes d'urbanisme au regard des aléas de submersion marine.
- par des risques liés aux mouvements de terrain. Le Plan de Prévention des Risque Naturel Mouvement de terrain de Calais a été prescrit par arrêté du 7 février 2003,
- par des risques liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité 2 (faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par des risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société Calaire Chimie a été approuvé par arrêté du 23 décembre 2011. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société des Usines Chimiques Interor et Synthéxim de Calais a été approuvé par arrêté du 24 août 2012.

  Les dispositions du PPRT, valant servitude d'utilité publique, s'imposent aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU. Les enveloppes du zonage réglementaire des PPRT sont identifiées au plan de zonage.
- par des risques liés à la présence de canalisations de transport de gaz. Le territoire de Calais est traversé par des canalisations de transport de gaz et soumis aux dispositions de l'arrêté du 4 août 2006.

  Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués sont recensés sur le territoire de Calais. Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Il est rappelé qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites aux abords des autoroutes, des routes express, des déviations et des autres routes classées à grande circulation, selon les modalités définies par le Code de l'Urbanisme et rappelée à l'article 12 du titre I - Dispositions générales du présent règlement.

Article 1AUM 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations des sols interdites en zone 1AUM

- 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
- Les constructions destinées au commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUM 2.1,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées à l'industrie lourde

Article 1AUM 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone 1AUM

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 les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous forme d'opérations d'aménagement pouvant ne concerner qu'une partie des périmètres des zones :

- Les constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - > qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone,
  - > et 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.
- Le stockage de matériel en extérieur à l'air libre ainsi que le stockage de matériaux en espace clos, à condition qu'ils soient compatibles avec les activités exercées dans la zone.
- 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.
- Les constructions destinées au commerce à condition qu'elles soient liées à un espace de promotion de vente de type showroom.

Article 1AUM 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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 voisin 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.

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 aisé des véhicules, conforme aux prescriptions des services compétents,
  > Si l'aire de retournement ne permet pas le demi-tour des véhicules de ramassage des ordures ménagères, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement et conforme aux prescriptions des services compétents.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Article 1AUM 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- 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.

4.2. Eaux industrielles

- Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

4.3. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être gérées conformément aux dispositions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Calaisis et du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement.
- Dans les secteurs sensibles qu'il définit, aucun rejet des eaux pluviales, pour un projet de surface globale de terrain supérieure à 1000 m² quel qu'il soit et pour un projet de surface globale de terrain inférieure à 1000 m² dont l'imperméabilisation est augmentée par rapport à la situation avant travaux, ne peut être 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.

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 règlementation en vigueur et notamment au règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération du Calaisis. Un accord de rejet doit être sollicité auprès du service de l'assainissement avant chaque nouveau raccordement.

4.4.2. Eaux résiduaires industrielles

- 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.
- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.5. Electricité

- Tous les branchements au réseau d'électricité doivent être enterrés.

4.6. Collecte des déchets

- 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.
  > 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.

Article 1AUM 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article 1AUM 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définition

- Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
  > la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine,
  > la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique automobile motorisée,
  > la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.

6.2. Principes d'implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement

6.2.1. Implantation des constructions par rapport aux berges des watergangs

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum des berges des watergangs.

6.3. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 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 :
  > leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  > et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article 1AUM 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées :
  > en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives et respecter la condition suivante :
    * la distance, comptée horizontalement (L), de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (H), soit L≥H/2,
- Toutefois, les constructions ou partie de constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives à condition que leur hauteur totale sur cette limite n'excède pas 6 mètres.

7.2. Dispositions spécifiques aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative, à condition que :
  > leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  > et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article 1AUM 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

8.1. Dispositions générales

- Les constructions non contiguës doivent :
  > 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,
    * 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.
  > et respecter une distance, en tous points de la façade, de 5 mètres minimum.

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.

Article 1AUM 9 - Emprise au sol

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

Article 1AUM 10 - Hauteur maximale des constructions

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 édicules 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 des toitures terrasses, les édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation.
- Dans le cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies de largeurs différentes :
  > 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

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 destinées aux bureaux ne doit pas excéder 20 mètres
- La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 25 mètres hors éléments techniques

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.)

En aucun cas, les bâtiments et installations autorisées ne pourront percer le plan de servitudes aéronautiques de dégagement (PSA-servitude T5) de l'aérodrome de Calais-Marck visible en annexe du PLU relative aux servitudes d'utilité publique et sur Géoportail : https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-de-servitudes-aeronautiques-psa.

Article 1AUM 11 - Aspect extérieur

11.1. Principe général

- Les constructions et installations ne doivent pas, pas 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 harmonie avec les façades
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale
- Le bardage métallique non peint est interdit
- Les accès aux terrains doivent être soignés.

11.3. Clôtures

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.

11.4. Les éléments techniques

- Les branchements au réseau de télécommunication doivent être enterrés.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  > les antennes paraboliques,
  > les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
  > 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.

Article 1AUM 12 - Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
  > 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.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 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.
- En cas de changement de destination des constructions existantes, il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
  > les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  > le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

12.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée ou de nombre de logements, le calcul se fait par tranche entière échue.
  > Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 80 m² de surface de plancher, est de une.

12.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement et emplacements pour les cycles

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles (accès individualisé, etc.) et avoir une largeur minimum de 2,50 mètres.
- Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

12.2. Normes de stationnement

12.2.1. Constructions destinées à l'artisanat, aux bureaux, à l'industrie et aux entrepôts

- 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 :
  > aux constructions destinées aux bureaux, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher
  > aux constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie et aux entrepôts, une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher

12.2.2. Dispositions applicables aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 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.)
  > Il est recommandé, pour déterminer le nombre de places de stationnement à réaliser, de se référer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- 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 :
  > 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,
  > 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.

Article 1AUM 13 - Espaces libres et plantations

13.1. Espaces Boisés Classés

- 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.
- 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.

13.2. Obligation de végétalisation

- 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.
- Les surfaces libres de constructions, non affectées aux circulations, stationnements et espaces fonctionnels, doivent être traitées en espaces verts engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 80 m²
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour six places de stationnement. Les délaissés des aires de stationnement doivent également être plantés.
- Les marges de retrait par rapport à l'alignement doivent être engazonnées.
- Les emplacements techniques (destinés aux dépôts, déchets, etc.) doivent être masqués par des écrans végétaux, composés d'arbres de haute tige ou d'arbustes, d'essences indigènes.
- Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction.

Article 1AUM 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

- Non réglementé

Règlement de la zone 2AU

La zone 2AU est une zone à urbaniser, peu ou pas équipée, destinée à accueillir à moyen ou long terme le développement urbain de la commune.

Le site du Petit Courgain fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Calais.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques naturels littoraux : inondation par submersion marine. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Littoraux sur le territoire du Calaisis a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 juillet 2018.

  Figurent en annexe du présent PLU la carte de l'aléa submersion marine centennal et de la bande de 100 m débordement et rupture de digue, ainsi que la grille de lecture pour les actes d'urbanisme au regard des aléas de submersion marine.
- par des risques liés aux mouvements de terrain. Le Plan de Prévention des Risque Naturel Mouvement de terrain de Calais a été prescrit par arrêté du 7 février 2003,
- par des risques liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité 2 (faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par des risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société Calaire Chimie a été approuvé par arrêté du 23 décembre 2011. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société des Usines Chimiques Interor et Synthéxim de Calais a été approuvé par arrêté du 24 août 2012.

  Les dispositions du PPRT, valant servitude d'utilité publique, s'imposent aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU. Les enveloppes du zonage réglementaire des PPRT sont identifiées au plan de zonage.
- par des risques liés à la présence de canalisations de transport de gaz. Le territoire de Calais est traversé par des canalisations de transport de gaz et soumis aux dispositions de l'arrêté du 4 août 2006.

  Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués sont recensés sur le territoire de Calais. Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Il est rappelé qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites aux abords des autoroutes, des routes express, des déviations et des autres routes classées à grande circulation, selon les modalités définies par le Code de l'Urbanisme et rappelée à l'article 12 du titre I - Dispositions générales du présent règlement.

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exclusion de celles autorisées à l'article 2AU 2.1

Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone 2AU

- Les installations, ouvrages techniques, et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 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 dans le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation

- Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article 2AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

Article 2AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Non réglementé

Article 2AU 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définition

- Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
  > la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine,
  > la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique automobile motorisée,
  > la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.

6.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

Non réglementé

Article 2AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article 2AU 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 2AU 11 - Aspect extérieur

Non réglementé

Article 2AU 12 - Stationnement

Non réglementé

Article 2AU 13 - Espaces libres et plantations

13.1. Espaces Boisés Classés

- 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.
- 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.

Article 2AU 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Règlement de la zone A

La zone A correspond aux zones, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle couvre la partie sud – est du territoire communal.

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur Ah, dédié aux habitations isolées dans les espaces agricoles
- le secteur Am, spécifique aux sites dédiés à l'exploitation maraîchère.

L'indice " ii " correspond aux zones inondées constatées soumise à un risque d'inondation.

Une partie de la zone A figure dans le périmètre de la Société des Usines Chimiques Interor et Synthéxim de Calais, au sein duquel les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Technologiques s'appliquent.

Le site du Petit Courgain fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Calais.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques naturels littoraux : inondation par submersion marine. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Littoraux sur le territoire du Calaisis a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 juillet 2018.

  Figurent en annexe du présent PLU la carte de l'aléa submersion marine centennal et de la bande de 100 m débordement et rupture de digue, ainsi que la grille de lecture pour les actes d'urbanisme au regard des aléas de submersion marine.
- par des risques liés aux mouvements de terrain. Le Plan de Prévention des Risque Naturel Mouvement de terrain de Calais a été prescrit par arrêté du 7 février 2003,
- par des risques liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité 2 (faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par des risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société Calaire Chimie a été approuvé par arrêté du 23 décembre 2011. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société des Usines Chimiques Interor et Synthéxim de Calais a été approuvé par arrêté du 24 août 2012.

  Les dispositions du PPRT, valant servitude d'utilité publique, s'imposent aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU. Les enveloppes du zonage réglementaire des PPRT sont identifiées au plan de zonage.
- par des risques liés à la présence de canalisations de transport de gaz. Le territoire de Calais est traversé par des canalisations de transport de gaz et soumis aux dispositions de l'arrêté du 4 août 2006.

  Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués sont recensés sur le territoire de Calais. Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Il est rappelé qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites aux abords des autoroutes, des routes express, des déviations et des autres routes classées à grande circulation, selon les modalités définies par le Code de l'Urbanisme et rappelée à l'article 12 du titre I - Dispositions générales du présent règlement.

Article A 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone A

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles admises à l'article A 2.,

1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites dans les secteurs indicés " ii "

- Les caves et sous-sols,
- Les constructions dont le premier niveau de plancher est situé à moins de 0,50 m par rapport au terrain naturel,

1.3. Occupations et utilisations du sol interdites au sein des zones humides protégées, identifiées aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Toutes les constructions et tous travaux de drainage, remblaiement, comblement ou susceptible d'entrainer la dégradation des fonctions hydrologiques et écologiques de la zone humide protégée

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans la zone A, y compris le secteur Am,

- 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 dans la zone A, à l'exception des secteurs Ah et Am

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités complémentaires de l'activité agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone, restent limités et constituent un prolongement de l'acte de production ou ont pour support l'exploitation,
- Les constructions destinées à l'habitation nécessaires aux personnes dont la présence est obligatoire pour l'exploitation,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les abris et annexes à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole,

2.3. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur Ah

- A condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :
  - > l'entretien, la réfection et la rénovation des constructions existantes sans création de SHOB
  - > les extensions et surélévations des constructions dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante, à condition qu'il n'y ait pas création de nouveau logement
  - > les abris de jardins, dans la limite de 10 m² d'emprise au sol par terrain, à condition que ce soit des constructions légères.

2.4. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur Am

- A condition qu'elles soient liées à une activité maraîchère :
  - > la création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations nécessaires à l'exploitation agricole,
  - > la création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités complémentaires de l'activité agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone, restent limités et constituent un prolongement de l'acte de production ou ont pour support l'exploitation,
  - > les constructions destinées à l'habitation nécessaires aux personnes dont la présence est obligatoire pour l'exploitation,
  - > les abris et annexes à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

2.5. En sus des dispositions des articles 2.1 et 2.3, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation

- Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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 voisin doit avoir une largeur minimum de 4 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.

- 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.

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 doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- 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.

4.2. Eaux industrielles

- Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

4.3. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être gérées conformément aux dispositions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Calaisis et du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement.
- Dans les secteurs sensibles qu'il définit, aucun rejet des eaux pluviales, pour un projet de surface globale de terrain supérieure à 1000 m² quel qu'il soit et pour un projet de surface globale de terrain inférieure à 1000 m² dont l'imperméabilisation est augmentée par rapport à la situation avant travaux, ne peut être 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.

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 règlementation en vigueur et notamment au règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération du Calaisis. Un accord de rejet doit être sollicité auprès du service de l'assainissement avant chaque nouveau raccordement.

4.4.2. Eaux résiduaires industrielles

- 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.
- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Article A 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définition

- Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
  > la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine,
  > la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique automobile motorisée,
  > la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.

6.2. Principes d'implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées :
  > en retrait de 10 mètres minimum de l'axe des voies,
  > en retrait de 4 mètres minimum des berges des watergangs.

6.3. Dispositions particulières

6.3.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle prescrite par l'article 6.2 est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément à l'article 6.2, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :

> les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

6.3.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 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 :
  > leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  > et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.
  > Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives lorsqu'il existe en limite séparative une construction ou un mur, d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement.

7.2. Dispositions particulières

7.2.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- 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 :
  > les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

7.2.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative, à condition que :
  > leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  > et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

Non réglementé

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

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,
- Sont admis en dépassement des hauteurs absolues et relatives maximales fixées, les édicules 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 des toitures terrasses, les édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation.

10.2. Dispositions générales

- La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 mètres

10.3. Dispositions particulières

10.3.1. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article A10.2.

- 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 A10.2.

10.3.2. 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.)

Article A 11 - Aspect extérieur

11.1. Principe général

- Les constructions et installations ne doivent pas, pas 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. Les éléments techniques

- Les branchements au réseau de télécommunication doivent être enterrés.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  > les antennes paraboliques,
  > les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
  > 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.

Article A 12 - Stationnement

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

Article A 13 - Espaces libres et plantations

13.1. Espaces Boisés Classés

- 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.
- 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.

13.2. Obligation de végétalisation

- Une haie arborée, composée d'au moins deux essences locales, doit être plantée autour des bâtiments d'exploitation agricole, afin de favoriser leur insertion dans le paysage.

Article A 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Règlement de la zone N

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend neuf secteurs :

- le secteur Na, dédié aux infrastructures routières et autoroutières et à leurs abords
- le secteur Nb, spécifique à la bande littorale de cent mètres comptée à partir de la limite haute du rivage, inconstructible, au titre de la loi littoral, en dehors des espaces urbanisés
- le secteur Nc, spécifique au secteur de la coulée verte destiné à accueillir un camping vert, des jardins familiaux et un centre de loisirs
- le secteur Nj, dédié aux jardins familiaux
- le secteur Nl, ayant vocation à accueillir des équipements de sport et de loisirs, situés dans les espaces naturels et paysagers de la commune
- le secteur Nm, dédié au domaine maritime
- le secteur Nm1, ayant pour vocation l'aménagement et l'animation de la plage, situé à l'ouest du domaine maritime entre la limite de commune et la limite haute de l'estran
- le secteur Nr, dédié aux espaces naturels remarquables ou caractéristiques du littoral
- le secteur Ntc, ayant vocation à servir d'espace de transition avec la zone naturelle N, est dédié à accueillir uniquement des structures démontables.

L'indice " i " correspond aux secteurs d'aléa de submersion marine.

Une partie de la zone N figure dans la bande des 100 mètres débordement et rupture du cordon dunaire.

Une partie de la zone N figure dans le périmètre de la Société Calaire Chimie, au sein duquel les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Technologiques s'appliquent.

Une partie de la zone N figure dans le périmètre de la Société des Usines Chimiques Interor et Synthéxim de Calais, au sein duquel les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Technologiques s'appliquent.

Les secteurs N et Ntc sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 de protection des éléments de paysage.

Les sites du Petit Courgain, des Cailloux et de l'Entrée Ouest font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Calais.

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques naturels littoraux : inondation par submersion marine. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Littoraux sur le territoire du Calaisis a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 juillet 2018.

  Figurent en annexe du présent PLU la carte de l'aléa submersion marine centennal et de la bande de 100 m débordement et rupture de digue, ainsi que la grille de lecture pour les actes d'urbanisme au regard des aléas de submersion marine.
- par des risques liés aux mouvements de terrain. Le Plan de Prévention des Risque Naturel Mouvement de terrain de Calais a été prescrit par arrêté du 7 février 2003,
- par des risques liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité 2 (faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par des risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société Calaire Chimie a été approuvé par arrêté du 23 décembre 2011. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société des Usines Chimiques Interor et Synthéxim de Calais a été approuvé par arrêté du 24 août 2012.

  Les dispositions du PPRT, valant servitude d'utilité publique, s'imposent aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU. Les enveloppes du zonage réglementaire des PPRT sont identifiées au plan de zonage.
- par des risques liés à la présence de canalisations de transport de gaz. Le territoire de Calais est traversé par des canalisations de transport de gaz et soumis aux dispositions de l'arrêté du 4 août 2006.

  Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués sont recensés sur le territoire de Calais. Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Il est rappelé qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites aux abords des autoroutes, des routes express, des déviations et des autres routes classées à grande circulation, selon les modalités définies par le Code de l'Urbanisme et rappelée à l'article 12 du titre I - Dispositions générales du présent règlement.

Par ailleurs, les dispositions des articles 1 et 2 ci-après s'appliquent sous réserve de leur compatibilité avec la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du Littoral (dite " loi Littoral ") et de ses décrets n°89-694 du 20 septembre 1989 et n°92-838 du 25 août 1992 annexé au PLU ".

Article N 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites dans la zone N et ses secteurs,

- Les constructions et installations destinées au bureau, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'hébergement hôtelier, à l'exploitation agricole, à l'exclusion de celles autorisées à l'article N 2.
- Les constructions destinées à l'habitation, à l'exclusion de celles autorisées à l'article N 2.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exclusion de celles autorisées à l'article N 2.
- Les entrepôts,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes, à l'exclusion de ceux autorisées à l'article N 2.
- Les dépôts à l'air libre

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites au sein des zones humides protégées, identifiées aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

- Toutes les constructions et tous travaux de drainage, remblaiement, comblement ou susceptible d'entraîner la dégradation des fonctions hydrologiques et écologiques de la zone humide protégée

1.3. Occupations et utilisations du sol interdites au sein de la bande des 100 mètres débordement et rupture du cordon dunaire, identifiée aux documents graphiques,

- Toutes les nouvelles constructions et tous travaux et activités de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux permettant de réduire le risque

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans la zone N, y compris ses secteurs, à l'exclusion des secteurs Nb, Nm et Nr

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.
- 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. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein de la bande des 100 mètres débordement et rupture du cordon dunaire, identifiée aux documents graphiques,

- Au sein de la bande des 100 mètres débordement et rupture du cordon dunaire, sont seuls admis les travaux permettant la gestion et l'entretien de l'existant

2.3. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur Na

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux infrastructures de transport

2.4. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur Nb

- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement.

2.5. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur Nc

- Dans la mesure où sont pris en compte l'existence et l'intérêt des vues et perspectives et le caractère de coulée verte du site, et à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, sont admis :
  - > les campings,
  - > les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés à des activités de loisirs,
  - > les abris de jardins, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par parcelle cultivée ou par terrain,

2.6. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur Nj

- Les abris de jardins, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par parcelle cultivée ou par terrain

2.7. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur Nl

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition :
  - > qu'ils soient liés à des activités sportives, culturelles ou de loisirs,

> et qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,

2.8. En sus des dispositions de l'article 2.1 à 2.8., dans les secteurs indicés " i ", identifiés aux documents graphiques

- L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent prendre en compte le risque lié à la submersion marine, en se référant à l'information qui figure en annexe du présent PLU,

2.9. En sus des dispositions des articles 2.1 à 2.9, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation

- Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

2.10. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur Nm

- Le passage des câbles souterrains et sous-marins,

2.11. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur Nm1

- Les constructions et installations destinées à l'aménagement et à l'animation des plages, compatibles avec les activités autorisées sur le Domaine Public Maritime (DPM) conformément à l'article R.2124-16 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques à condition :
  > d'être démontables et non pérennes ;
  > que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne porte pas atteinte à la préservation des milieux ;
  > d'obtenir préalablement auprès de l'État un titre d'occupation valide.

2.12. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur Nr

- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Peuvent être implantés, après enquête publique dans les cas prévus par le Code de l'Environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
  > les cheminements piétonniers, cyclables, les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, et les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité (sanitaires, postes de secours, …) :
    * lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,
    * et lorsque leur localisation en zone Nl est rendu indispensable par l'importance de la fréquentation du public,
    * ils doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
  > les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile, et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition :
    * qu'elles n'entraînent pas un accroissement des capacités effectives de stationnement,
    * qu'elles ne soient ni cimentées, ni bitumées,
    * et qu'aucune autre implantation ne soit possible,
    * elles doivent être paysagées et conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
  > la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
  > à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, et de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
    * les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ;
    * dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
  > les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'Environnement.

2.13. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur Ntc

- les structures démontables de types équipements légers tels que jeux pour enfants, équipements sportifs, parcours de santé.

Article N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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 voisin doit avoir une largeur minimum de 4 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.

- 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.

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 doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- 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.

4.2. Eaux industrielles

- Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

4.3. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être gérées conformément aux dispositions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Calaisis et du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement.
- Dans les secteurs sensibles qu'il définit, aucun rejet des eaux pluviales, pour un projet de surface globale de terrain supérieure à 1000 m² quel qu'il soit et pour un projet de surface globale de terrain inférieure à 1000 m² dont l'imperméabilisation est augmentée par rapport à la situation avant travaux, ne peut être 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.

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 règlementation en vigueur et notamment au règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération du Calaisis. Un accord de rejet doit être sollicité auprès du service de l'assainissement avant chaque nouveau raccordement.

4.4.2. Eaux résiduaires industrielles

- 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.
- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Article N 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définition

- Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
  > la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine,
  > la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique automobile motorisée,
  > la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.

6.2. Principes d'implantation des constructions

6.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées :
  > en retrait de 23,50 mètres minimum de l'axe de l'avenue Roger Salengro,
  > en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement de la Route de Gravelines,
  > en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies

6.2.2. Implantations des constructions par rapport au domaine ferroviaire et fluvial

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de la limite du domaine ferroviaire et fluvial.

6.2.3. Implantation des constructions par rapport aux berges des watergangs

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum des berges des watergangs.

6.3. Dispositions particulières

6.3.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Une implantation différente de celle prescrite par l'article 6.2 est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément à l'article 6.2, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  > les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.

6.3.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 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 :
  > leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  > et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Dans la zone N, à l'exclusion du secteur Nj

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.
  > Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives lorsqu'il existe en limite séparative une construction ou un mur, d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement.

7.1.2. Dans le seul secteur Nj

- Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives, ou en retrait de 1 mètre minimum des limites séparatives.

7.2. Dispositions particulières

7.2.1. Cas des extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- 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 :
  > les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

7.2.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative, à condition que :
  > leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination,
  > et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

Non réglementé

Article N 9 - Emprise au sol

9.1. Dispositions générales

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 10 % de la superficie du terrain

9.2. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les travaux de mise aux normes, d'amélioration, de surélévation et changement de destination des constructions existantes non conformes à l'article UD 9.1, sont autorisés, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes.

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

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,
- Sont admis en dépassement des hauteurs absolues et relatives maximales fixées, les édicules 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 des toitures terrasses, les édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation.

10.2. Dispositions générales

- La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 10 mètres

10.3. Dispositions particulières

10.3.1. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article N10.2.

- 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 N10.2.

10.3.2. 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.)

Article N 11 - Aspect extérieur

11.1. Dans la zone N et ses secteurs

11.1.1. Principe général

- Les constructions et installations ne doivent pas, pas 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.
- S'ajoutent aux dispositions du présent article les prescriptions résultant de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

11.1.2. Les éléments techniques

- Les branchements au réseau de télécommunication doivent être enterrés.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  > les antennes paraboliques,
  > les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
  > 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.

11.2. Dans les seuls secteurs Nc et Nl

- 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 harmonie avec les façades
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale
- 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.

Article N 12 - Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
  > 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.
- En cas de division foncière :
  > les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  > le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

12.1.2. Caractéristiques techniques des places de stationnement et emplacements pour les cycles

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles (accès individualisé, etc.) et avoir une largeur minimum de 2,50 mètres.
- Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

12.2. Normes de stationnement

- 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.)

> Il est recommandé, pour déterminer le nombre de places de stationnement à réaliser, de se référer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- 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 :

> 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,

> 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.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

13.1. Espaces Boisés Classés

- 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.
- 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.

13.2. Dans les seuls secteurs Nc, Nj et Nl

- 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.

Article N 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

TITRE VI : ANNEXES

Lexique applicable au présent règlement

Les définitions de ce lexique doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent. Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

Accès

Point de desserte d'une propriété foncière à partir d'une voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation ou bande de terrain (passage aménagé sur fonds voisin) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte

Affouillement de sol

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2,0 mètres.

Alignement

L'alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite du domaine public, au droit de la propriété riveraine,
- la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique automobile motorisée,
- la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.

Attique

Etage supérieur d'une construction, construit en retrait

Baie principale

Ouvertures qui, en raison de leurs dimensions, de leur orientation et de leur conception sont indispensables pour assurer l'éclairement d'une pièce principale. Sont considérées comme pièces principales les pièces de logements destinées au séjour, sommeil, cuisine et les pièces de travail des bureaux et des activités industrielles ou commerciales.

Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories de destination (définies à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme) à une autre de ces destinations

- les catégories de destinations définies par l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme : habitation, l'hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Construction principale

Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Espaces de pleine terre

Espaces libres non bâtis, ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si son épaisseur excède 2,0 mètres.

Installation classée pour la protection de l'environnement

Etablissement industriel, artisanal ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, soumise à une réglementation stricte du Code de l'Environnement.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

Limites séparatives

Limites du terrain autres que l'alignement. Peuvent être distingués deux types de limites séparatives : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

Lorsque le règlement mentionne les limites séparatives, sans précision, la règle s'applique aux limites séparatives latérales et de fond de terrain.

Servitude d'utilité publique

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) constituent des limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements publics, concessionnaires de services ou travaux publics).

Elles imposent, en sus des dispositions du PLU, soit des restrictions à l'usage du sol (interdiction et (ou) limitation du droit à construire) soit des obligations de travaux aux propriétaires (installation de certains ouvrages, entretien ou réparation).

La liste et le plan des servitudes d'utilité publique figure en annexe du PLU.

Sol naturel existant avant les travaux

Niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain

Ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l’application du règlement du PLU. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d’eau, ou séparée par un terrain appartenant à un propriétaire distinct, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

Voie en impasse

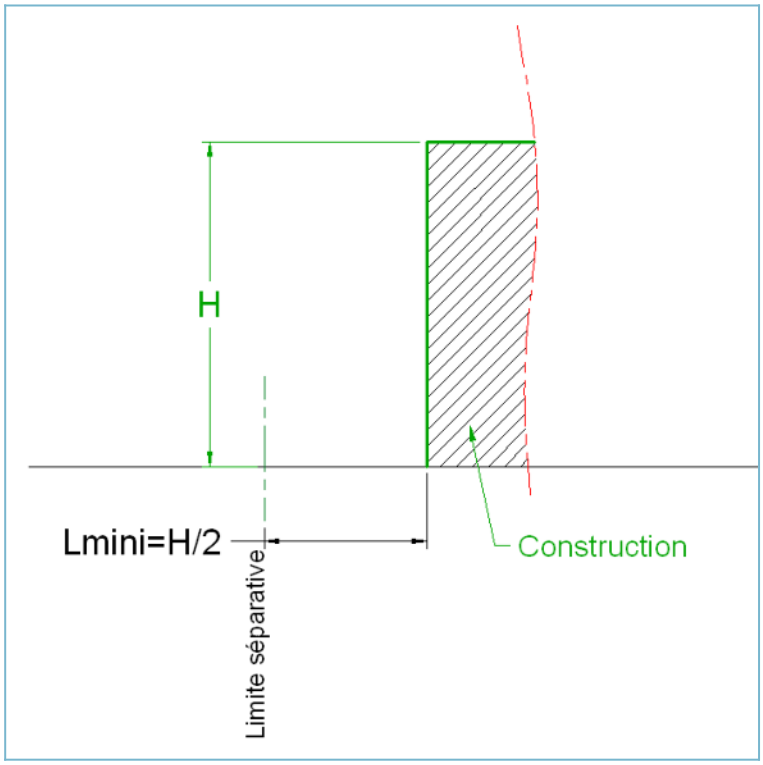
Voie qui ne comporte qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

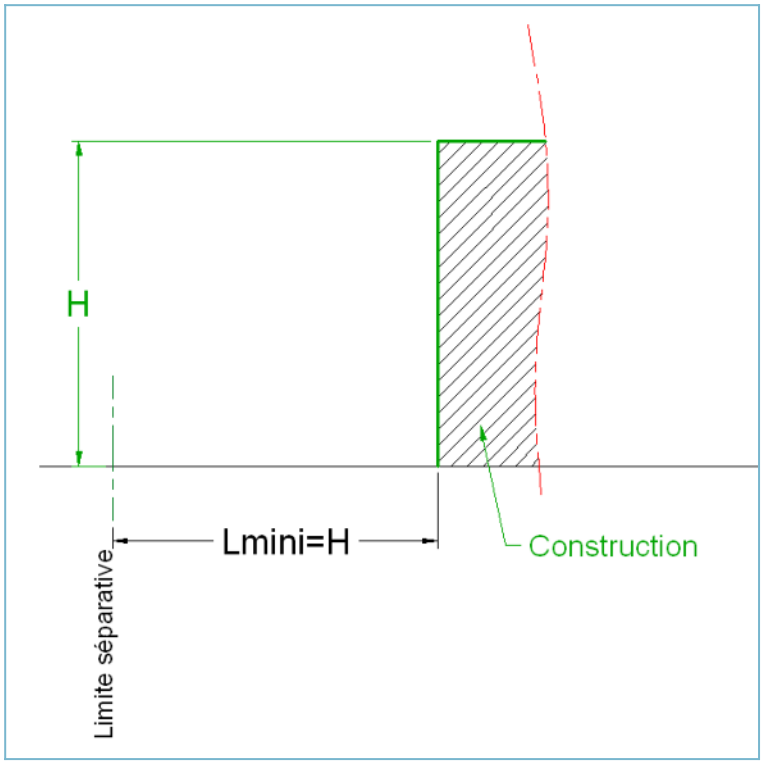
Recommandations relatives au stationnement

Il est recommandé, pour déterminer le nombre de places de stationnement à réaliser pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de tenir compte des ratios suivants :

Etablissements hospitaliers et cliniques	- 1 place de stationnement pour 3 lits
Etablissements médicaux et paramédicaux pouvant accueillir plus de 10 personnes	- 1 place de stationnement pour 5 personnes
Etablissements d'enseignement du second degré	- des emplacements de stationnement correspondant au besoin du personnel des établissements, - et des aires de stationnement pour les autobus, aménagés en nombre suffisant et de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation
Etablissements universitaires ou d'enseignement pour adultes	- des emplacements de stationnement correspondant au besoin du personnel des établissements - et 2 places de stationnement pour 10 étudiants
Equipements sportifs (salles et terrains de sport, stades, piscines, patinoires, etc.)	- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher - et des aires de stationnement pour les autobus, aménagés en nombre suffisant et de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation

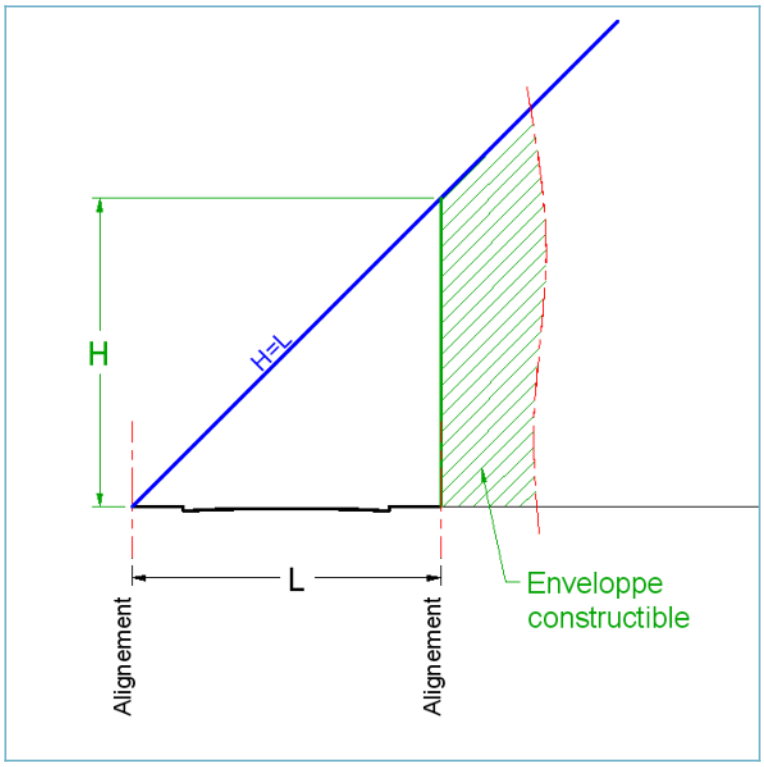
Annexes graphiques – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



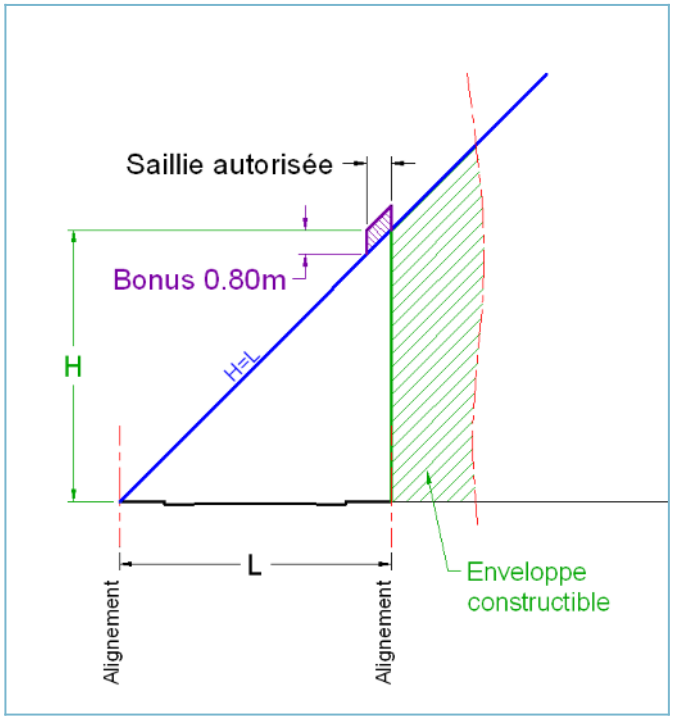


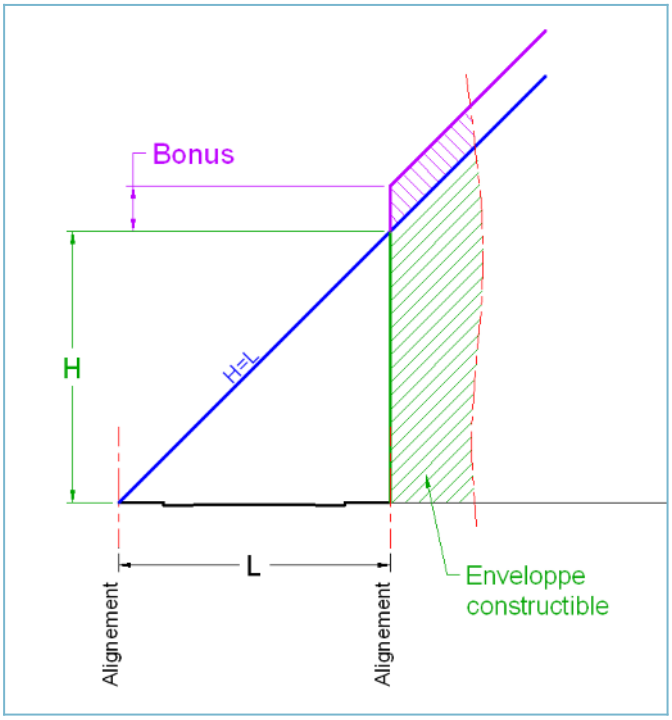
Annexes graphiques – Hauteur relative

Principe

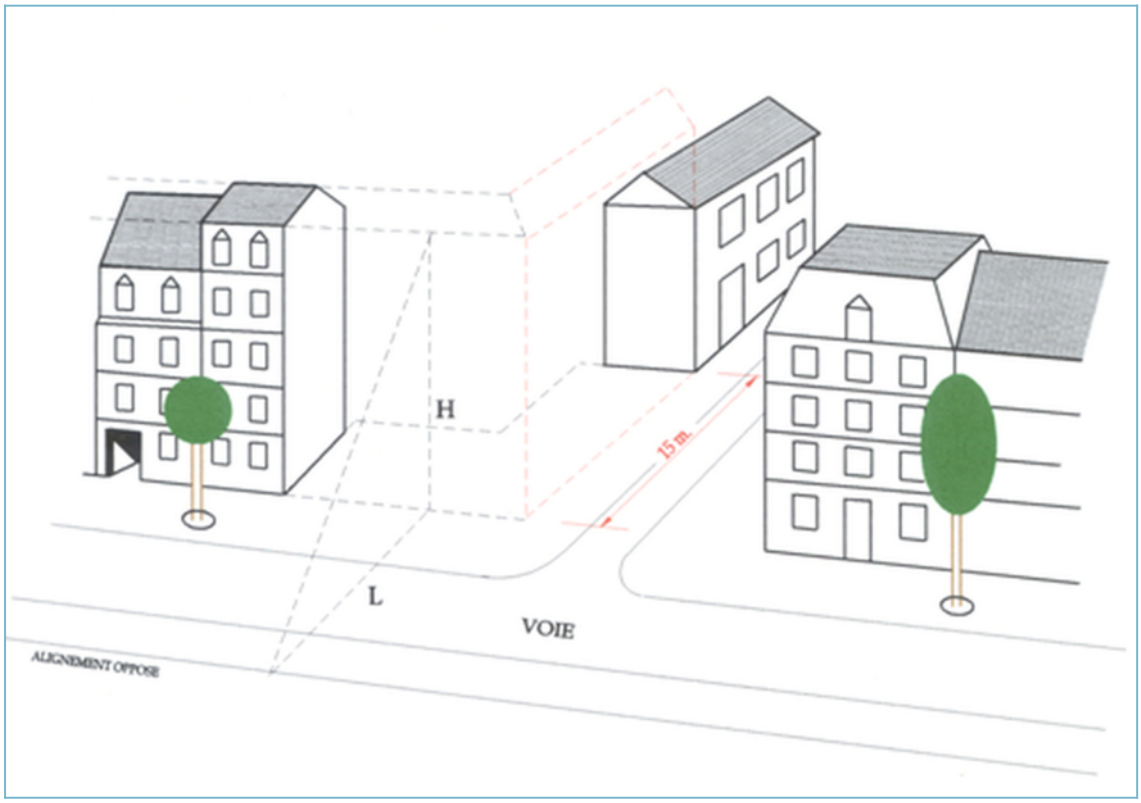


Application des bonus autorisés





Cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies de largeurs différentes



Coefficient de Biotope par Surface

Dispositions générales

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.

Calcul du coefficient de Biotope de Surface

Le Coefficient de Biotope par Surface(CBS) doit être au minimum de 0,22, et il est calculé selon la formule suivante :

CBS = Surface éco-aménagée / Surface de la parcelle

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

1 Les espaces verts en pleine terre : ratio = 1

Ils représentent au minimum 10% de la surface de la parcelle

Sont comptabilisés les espaces de terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel (0,80 mètre d'épaisseur couche drainant comprise), ainsi que les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.

Exemples illustratifs : pelouse, jardin d'ornement, jardin maraîcher ou horticole, fosse d'arbre, bassin, mare, noue.

2 Les surfaces imperméables : ratio = 0

Ce sont les revêtements imperméables à l'air ou à l'eau, sans végétation.

Exemples illustratifs: aire de parking en enrobé, allée piétonne en asphalte, en dallage ou en pavés jointoyés au ciment ou à la colle, terrasse en béton, toiture terrasse non végétalisée, toiture en tuile, en zinc, etc.

3 Les surfaces semi-ouvertes : ratio = 0,5

Ce sont les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé.

Exemples illustratifs : graviers, dalle sur pelouse, stabilisé ou terre armée, pavés drainant ou à joints engazonnés, bande deroulement.

En cas d'utilisation de produits commerciaux pouvant justifier d'un coefficient d'imperméabilité, celui-ci doit au minimum être conforme avec le ratio du CBS, (la mise en oeuvre devant correspondre aux préconisations du fournisseur).

4 Les espaces verts sur dalle : ratio = 0,7

Ce sont les terrasses ou toitures plantées avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm. Si l'épaisseur de terre est inférieure, le ratio est ramené à 0,4.

Exemples illustratifs : toiture terrasse végétalisée, dalle de parking, dispositif de végétalisation hors sol,

5 Les verticales végétalisées : ratio = 0,3

Cela concerne la réalisation de bordures en terre ou de dispositifs assurant la croissance des plantes le long d'une surface verticale.

Exemples : Mur végétalisé à partir du sol.

La surface prise en compte dans le calcul du CBS est la surface verticale concernée par la végétalisation (façade totale ou partielle, mur pignon,...). Les surfaces verticales, des clôtures et murs de clôtures inférieures à 2 mètres ne sont pas prises en compte dans le calcul du CBS.

Calcul de la surface éco-aménageable

Tableau à compléter et à joindre au dossier de permis de construire

Types de surfaces	Coefficient de valeur écologique	Surfaces éco-aménageables
Espaces verts en pleine terre	(surface) X 1	
surfaces imperméables	(surface) X 0	
les surfaces semi-ouvertes	(surface) X 0,5	
les espaces verts sur dalle ep terres > 0,30m	(surface) X 0,7	
les espaces verts sur dalle ep terres < 0,30m	(surface) X 0,4	
les verticales végétalises	(surface) X 0,3	
	Total des surfaces Eco-aménageables (A)	
	Surface du terrain (B)	
	Coefficient de Biotope par Surface (CBS = A/B)	