VERDI

GRAND CALAIS TERRES ET MERS

15/09/2026

PLUI GRAND CALAIS TERRES & MERS

Règlement

GRAND CALAIS
Terres & Mers



VERDI Conseil
80 rue de Marcq - BP 49
59 441 Wasquehal Cedex
Tél : 03.28.09.92.00

PROJET

Sommaire

TITRE A. MODE D'EMPLOI 5
1. INSCRIPTION DU REGLEMENT DANS LE PLUI 6
2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 7
3. COMPOSITION DU REGLEMENT DES ZONES 9
4. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLUI 10
5. AIDE ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE 11
TITRE B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES, APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES 12
1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES 13
2. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX 16
3. LES DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES 18
4. LES DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CONTRAINTES 20
5. LES DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A L'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL 23
6. THEME N°1 : LES DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES 25
7. THEME N°2 : LES DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS 31
8. THEME 3 : LES DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX ... 47
TITRE C. REGLEMENT ZONE UA 51
TITRE D. REGLEMENT ZONE UB 62
TITRE E. REGLEMENT ZONE UC 71
TITRE F. REGLEMENT ZONE UD 82
TITRE G. REGLEMENT ZONE UE 90
TITRE H. REGLEMENT ZONE UH 96
TITRE I. REGLEMENT ZONE UG 102

TITRE J. REGLEMENT ZONE UI 109
TITRE K. REGLEMENT ZONE UM 118
TITRE L. REGLEMENT ZONE UP 128
TITRE M. REGLEMENT ZONE UT 134
TITRE N. REGLEMENT ZONE UV 139
TITRE O. REGLEMENT ZONE UZA 148
TITRE P. REGLEMENT ZONE UZB 154
TITRE Q. REGLEMENT ZONE UZE 162
TITRE R. REGLEMENT ZONES 1AUA ET 1AUB 168
TITRE S. REGLEMENT ZONE 1AUH 174
TITRE T. REGLEMENT ZONE 1AUM 178
TITRE U. REGLEMENT ZONE 2AU 183
TITRE V. REGLEMENT ZONE A 186
TITRE W. REGLEMENT ZONE N 194
TITRE X. LEXIQUE 203
TITRE Y. ANNEXES 215

1. ANNEXE 1 : LISTE DES ESSENCES LOCALES 216
2. ANNEXE 2: RECOMMANDATIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT POUR LES EQUIPEMENTS 220
3. ANNEXE 3 : GESTION DES EAUX PLUVIALES POUR LE SECTEUR « LES TERRASSES DE COQUELLES » 221
4. ANNEXE 4 : PROTEGER SA MAISON DE LA SECHERESSE - CONSEILS AUX CONSTRUCTEURS DE MAISONS NEUVES 222

PROJET

Titre A. MODE D'EMPLOI

PROJET

1. INSCRIPTION DU REGLEMENT DANS LE PLUi

Le règlement fait partie des 6 principales pièces qui composent le PLUi :

- Le rapport de présentation.
- Le PADD.
- Le règlement.
- Le zonage.
- Les OAP.
- Les annexes.



Il est composé d'un document écrit qui :

- Fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire.
- Établit les dispositions particulières des zones urbaines (U), des zones d'urbanisation futures (AU) et des zones naturelles (N) et agricoles (A), fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques aux différents secteurs délimités sur le plan de zonage.

Et du document graphique, sur lequel sont reportés les éléments suivants :

- Les zones définies par le règlement permettant de faire un renvoi aux règles d'urbanisme applicables sur ces dernières.
- Les principaux risques et servitudes applicables sur le territoire.
- Les éléments paysagers naturels ou bâtis identifiés dans le PLUi et ayant des incidences réglementaires.

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également aux installations classées pour la protection de l'environnement et aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

Les zones urbaines :

- **La zone UA :** Zone urbaine centrale de Calais, de forte densité. Elle comprend les secteurs :
  - **UAb** Secteur dédié à l'écoquartier Descartes-Blériot et au front à canal
  - **UAf** Secteur destiné à l'écopole et à la ferme pédagogique
  - **UAr** Secteur de renouvellement urbain
- **La zone UB :** Zone urbaine des communes périurbaines. Elle comprend les secteurs :
  - **UBa** Secteur périphérique des communes périurbaines
  - **UBb** Secteur de la zone UB correspond à un secteur de densité moindre (Coquelles)
  - **UBd** Secteur spécifique sur Préville - Trou Gai (Coulogne)
  - **UBf** Secteur urbain aux conditions de stationnement spécifiques (Marck)
  - **UBr** Secteur de renouvellement urbain
- **La zone UC :** Zone urbaine périphérique de Calais. Elle comprend les secteurs :
  - **UCa** Secteur dédié à accueillir des équipements majeurs en lien avec la politique de développement touristique
  - **UCc** Secteur dédié aux secteurs commerciaux de l'avenue Guynemer, la route de Saint-Omer et la rue Mollien
  - **UCd** Zone correspondant aux quartiers périphériques
- **La zone UD :** Zone urbaine des communes rurales. Elle comprend le secteur :
  - **UDa** Secteur périphérique des communes rurales
- **La zone UE** : Zone urbaine à destination des équipements d'envergure
  - **UEa** Secteur correspondant à l'aérodrome de Marck
- **La zone UH :** Zone urbaine à vocation d'équipements. Elle comprend les secteurs :
  - **UHa** Secteur dédié à l'aire d'accueil des gens du voyage
  - **UHb** Secteur correspondant aux équipements sportifs du Fort Vert (Marck)
  - **UHc** Secteur d'équipements permettant l'accueil des constructions en lien avec le lycée horticole (Coulogne)
- **La zone UG :** Zone d'activités commerciales, artisanales et de bureaux. Elle comprend les secteurs
  - **UGa** Secteur dédié à la ZA Curie
  - **UGb** Secteur où les logements et les bureaux sont autorisés pour permettre la diversification des zones commerciales.
- **La zone UI :** Zone d'activités industrielles. Elle comprend les secteurs :
  - **UIa** Secteur dédié aux activités industrielles lourdes
  - **UIb** Secteur dédié aux sites complémentaires insérés dans le tissu urbain mixte (Calais)
  - **UIc** Secteur aux conditions d'implantation spécifiques (Marck)
  - **UId** Secteur aux conditions d'implantation et d'emprise au sol plus souples (Calais).
- **La zone UM :** Zone d'activités mixtes (activités secondaires et tertiaires). Elle comprend les secteurs :
  - **UMa** Secteur où les commerces et l'hôtellerie sont interdits (Coulogne)
  - **UMc** Secteur de la zone UM où les commerces non alimentaires sont autorisés
  - **UMt** Secteur correspondant à la ZA des Terrasses de Coquelles
- **La zone UP :** Zone industrialo-portuaire et zone d'extension du port. Elle comprend un secteur :
  - **UPr** Secteur de renouvellement urbain de la zone UP

- **La zone UT :** Zone correspondant à l'aménagement de la ZAC Transmarck - Turquerie (Calais – Marck).
- **La zone UV :** Zone correspondant à la ZAC du Virval (Calais). Elle comprend les secteurs **UVa, UVb, UVc.** Les règles sur les trois secteurs diffèrent au niveau de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives. Aussi, 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.
- **La zone UZA :** Zone correspondant à la ZAC Eurotunnel / Cité de l'Europe. Elle comprend les secteurs :
  - **UZAa** Secteur consacré au complexe "Cité de l'Europe"
  - **UZAb** Secteur consacré aux extensions du complexe "Cité de l'Europe"
- **La zone UZB :** Zone correspondant à la ZAC Eurotunnel / activités tertiaires, d'enseignement et de formation et équipements liés. Elle comprend le secteur :
  - **UZBb** Secteur de la zone UZB situé autour du giratoire de la Laubanie
- **La zone UZE** : Zone correspondant à la ZAC Eurotunnel / système de transport et installations qui lui sont liées. Elle comprend les secteurs :
  - **UZEa** Secteur spécifique aux infrastructures de transport et espaces les accompagnant
  - **UZEb** Secteur qui admet les hébergements hôteliers (proximité terminal "poids lourds")

Les zones à urbaniser :

- **La zone 1AUA :** Zone à urbaniser à court terme à vocation dominante habitat correspondant aux communes urbaines.
- **La zone 1AUB :** Zone à urbaniser à court terme à vocation dominante habitat correspondant aux communes rurales, et répondant à des règles d'emprise au sol et de hauteur adaptées au caractère rural du tissu bâti.
- **La zone 1AUH :** Zone à urbaniser à court terme à vocation d'équipements.
- **La zone 1AUM :** Zone à urbaniser à court terme à vocation économique mixte.
- **La zone 2AU :** Zone à urbaniser à long terme.

La zone agricole :

- **La zone A :** Zone destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle comprend les secteurs :
  - **Aa** Secteur à vocation économique au sein de la zone agricole.
  - **Ab** Secteur dédié à l'implantation d'installations de batteries de stockage.
  - **Ae** Secteur accueillant les équipements liés à l'aéroport de Marck.
  - **Aep** Secteur correspondant aux pistes de l'aéroport de Marck.
  - **Am** Secteur agricole dédié à l'exploitation maraîchère.
  - **As** Secteur agricole sensible (zones humides...).
  - **At** Secteur agricole à vocation touristique.
  - **Ate** Secteur correspondant au centre équestre de Peuplingues.

La zone naturelle :

- **La zone N :** Zone destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle comprend les secteurs :
  - **Na** Secteur lié aux infrastructures routières et autoroutières ainsi qu'à leurs abords.
  - **Net** Secteur naturel associé aux installations du tunnel sous la Manche (Sangatte).
  - **Nce** Secteur correspondant aux sites de compensation environnementale.
  - **Nd** Secteur réservé aux dépôts de matériaux de dragage (Coulogne).
  - **Nj** Secteur accueillant des jardins familiaux.
  - **Nl** Secteur à vocation de loisirs dans les espaces naturels et paysagers.
  - **Nla** Secteur à vocation de loisirs dans les espaces naturels et paysagers où la restauration est autorisée.
  - **Nm** Domaine public maritime.
  - **Nm1** Secteur du domaine public maritime, dédié à l'aménagement et l'animation de la plage.
  - **Np** Secteur concerné par des aires naturelles de stationnement (Escalles et Sangatte).
  - **Npv** Secteur destiné à accueillir des panneaux photovoltaïques.

- **Nt** Secteur dédié aux campings et hébergements touristiques légers.
- **Ntb** Secteur correspondant aux constructions et aménagements liés à la base de voile et au plan d'eau des Salines.

3. COMPOSITION DU REGLEMENT DES ZONES

Chaque zone du PLUI est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

THEME I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

- SECTION 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES ET INTERDITES
- SECTION 2 – USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS
- SECTION 3 – USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITES

THEME II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- SECTION 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

  - I – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
  - II – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
  - III – Emprise au sol
  - IV – Hauteur

- SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

  - I – Aspect extérieur des constructions principales
  - II – Aspect extérieur des extensions et annexes

- SECTION 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- SECTION 4 – STATIONNEMENT

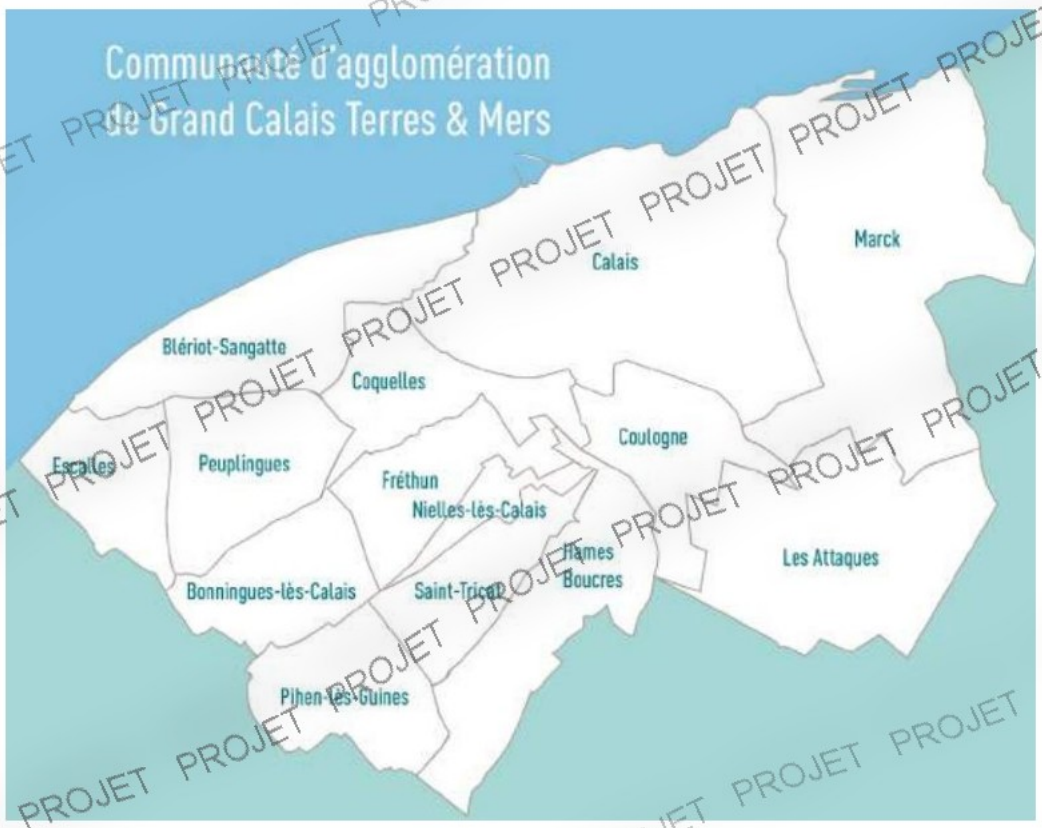
THEME III : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

4. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLUI

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- Aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- Aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).



5. AIDE ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Les porteurs de projet souhaitant déposer une autorisation d'urbanisme sont invités, préalablement au dépôt de leur demande, à échanger avec le service ADS des communes.

Dans une volonté partagée d'assurer la qualité, la cohérence et l'harmonie des futures opérations d'aménagement, la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres et Mers a décidé de compléter le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) par **un cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères (CRAUP).**

Cet outil, annexé au règlement, vise à guider les porteurs de projets, élus et services instructeurs dans la conception de constructions et d'aménagements respectueux :

- De l'identité patrimoniale et architecturale des communes.
- Des paysages variés et des continuités écologiques du territoire.
- De la qualité des espaces publics et du cadre de vie des habitants.

Ces recommandations n'ont pas vocation à se substituer aux règles opposables du PLUi : elles constituent un ensemble de bonnes pratiques, d'exemples illustrés et de préconisations, permettant de favoriser des démarches qualitatives et innovantes, adaptées au contexte local.

L'objectif de ce cahier est d'accompagner tous les acteurs dans la mise en œuvre d'un urbanisme durable, respectueux de l'existant et porteur d'une ambition collective pour le territoire.

Titre B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES, APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 PRINCIPE GENERAL

Les règles du PLUi se substituent au Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal couvert par le PLUi :

• Article R. 111-2 : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations »*.

• Article R. 111-4 : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques »*.

• Article R. 111-24-1: *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsqu'il contrevient à l'obligation de raccordement à un réseau de chaleur ou de froid prévue à l'article L. 712-3 du code de l'énergie ».*

• Article R. 111-25 : *« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux ».*

• Article R. 111-26 : « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement »*.

Les dispositions des articles du Code de l'Urbanisme L. 111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire des communes couvertes par le PLUi :

Article L. 111-6 : « *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 ne s'applique pas (art. L.111-7 CU) :

- « *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».

1.2 PORTEE REGLEMENTAIRE A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire, nonobstant les dispositions du PLUi :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire intercommunal (captage d'eau potable, plans de prévention des risques, transport de matières dangereuses…).
- Le règlement d'assainissement collectif et non collectif.
- Le règlement relatif à la collecte et au traitement des ordures ménagères et assimilées (gestion des déchets).
- Les Plans de Prévention des Risques Naturels et Technologiques, lorsqu'ils existent.
- Les annexes sanitaires (notamment concernant la gestion des eaux pluviales et des eaux usées).
- Les documents relatifs à la protection du patrimoine (sites classés ou inscrits, périmètres de monument historique…).

Aussi, les documents suivants viendront préciser les dispositions du règlement sous forme de prescriptions :

- Le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères (CRAUP).
- Les fiches de préconisations environnementales ou paysagères relatives aux espaces naturels protégés ou aux zones sensibles.

Ces documents complémentaires s'imposent lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, en sus des prescriptions du présent règlement.

1.3 PERIMETRES VISES AUX ARTICLES R.151-52, R-151-53 DU CODE DE L'URBANISME

Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L.152- 2 du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLUi peut :
  - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
  - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

Opérations d'aménagement d'ensemble

En application de l'article R.151-21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaires.

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

- Les lotissements.
- Les Zones d'Aménagement Concerté.
- Les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager.
- Les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m².

Peuvent également être considérés comme opérations d'aménagement d'ensemble, les projets réalisés dans le cadre des Projets de Renouvellement Urbain (PRU) sous réserve d'être établis en cohérence avec la programmation d'ensemble du secteur concerné.

Droit de Préemption Urbain

Les périmètres concernés par un Droit de Préemption Urbain sont délimités sur les zones Urbaines et à Urbaniser du territoire. Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)

Les périmètres des Zones d'aménagement Concerté sont délimités en annexe du présent PLUi.

1.4 REGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- L'article L.531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.
- L'article L.531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites.
- L'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.
- L'arrêté préfectoral n°2012-96 bis du 20 juin 2012 définissant les zones de présomption de prescriptions d'archéologie préventive. La copie de cet arrêté ainsi que des plans des zones précitées figurent dans les annexes du PLUi.

2. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

En application des dispositions du chapitre IV au titre V du livre V du code de l'Environnement (partie réglementaire) et depuis le 01 juillet 2012, pour tous travaux situés dans une bande de 50 mètres de part et d'autre de la canalisation, la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire : https://www.reseaux-et-canalisations.ineris.fr/

2.1 PERMIS DE DEMOLIR

Toute démolition d'éléments de patrimoine bâtis remarquables identifiés au PLUi est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme et à la délibération prise concomitamment à l'approbation du présent PLUi.

2.2 EDIFICATION DES CLOTURES

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire intercommunal est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et à la délibération prise concomitamment à l'approbation du présent PLUi.

2.3 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUITS OU DEMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

Conformément à l'article L.111-15 du 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 PLUi.

2.4 TRAVAUX SUR BATI EXISTANT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour :

- Des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- 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.

2.5 CAS DE LA CONSTRUCTION SUR UN MEME TERRAIN DE PLUSIEURS BATIMENTS

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

2.6 ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATIONS, REGLES ALTERNATIVES

Les règles et servitudes définies par le PLUi ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6 du Code de l'Urbanisme, relatives notamment aux adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Des dérogations complémentaires peuvent toutefois être accordées en faveur de projets de construction, de rénovation ou d'aménagement faisant preuve d'exemplarité en matière de performance énergétique et environnementale, de qualité architecturale, ou de développement de la biodiversité.

L'ensemble de ces possibilités de dérogation s'applique dans le respect des conditions et procédures définies par la réglementation en vigueur.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme intercommunal par les articles L.152-4 à L.152-6 du code de l'urbanisme.

3. LES DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

3.1 LES SECTEURS SOUMIS A UN RISQUE INONDATION

3.1.1 Plan de Prévention des Risques (PPR)

Le territoire de la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers est concerné par 3 Plans de Prévention des Risques :

- Le PPRL (littoraux) approuvé en 2018 couvrant différents risques (rupture de cordon dunaire/rupture de digue).
- Le PPRL (littoraux) falaises du boulonnais (2007), en cours de révision.
- Le PPRI (inondations) pieds de coteaux et wateringues (2022) qui vise le risque de ruissellement.

Les secteurs soumis à un risque naturel et encadrés par les PPR sont identifiés sur le plan de zonage (Planche B). L'occupation du sol de ces secteurs doit respecter les dispositions réglementaires desdits plans.

En cas de contradiction entre les règles du PLUi et les PPR, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

En secteur soumis au risque inondation identifié au zonage, la hauteur des constructions autorisées est calculée à partir de la rehausse prévue dans les conditions règlementaires spécifiques relative au risque inondation.

Dans le cas d'une annulation contentieuse de l'un des PPR, la règle à appliquer dans les zones inondables est la suivante :

- Les constructions, installations… sont autorisées sous réserve que le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance.
- Les clôtures doivent assurer le libre écoulement des eaux.

3.2 LES RISQUES D'INONDATION PAR REMONTEES DE NAPPES PHREATIQUES

Le risque de remontées de nappe phréatique est présent sur le territoire. Afin de prendre en compte ce risque, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Il est recommandé de limiter la construction dans les zones concernées par un aléa selon son intensité (moyen, fort, nappe sub affleurante), prévoir une surélévation suffisante pour limiter les intrusions d'eau dans les bâtis.

Les caves et sous-sols sont interdits en zone d'aléa moyen et fort et en présence de nappe sub-affleurante.

La planche B permet de localiser le risque et son niveau d'aléa.

Pour l'ensemble des aléas et risques existants, le Maire peut user de son pouvoir de police au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme si cela s'avère nécessaire, pour imposer des prescriptions voire des interdictions à toute autorisation d'urbanisme au regard d'un aléa en présence.

3.3 Les secteurs soumis a un alea retrait/gonflement des argiles

Dans les secteurs concernés par l'aléa retrait/gonflement des argiles, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence des risques afin de déterminer les mesures constructives à adapter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique (Cf. Planche B).

Pour information, un guide exposant un ensemble de recommandations à appliquer pour protéger une nouvelle construction des désordres qui peuvent être provoqués par la présence de sols argileux ou marneux sensibles au retrait-gonflement est annexé au présent règlement.

3.4 Le risque sismique

Le territoire de la Communauté d'Agglomération est concerné par le risque sismique. Il est situé en zone de sismicité 1, c'est-à-dire très faible. Il convient de se reporter à la réglementation parasismique : décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010.

3.5 Le risque d'engins de guerre

Toutes les communes du Nord et du Pas-de-Calais sont concernées par le risque lié aux munitions anciennes de guerre. A noter qu'aucune cartographie précise de ce risque n'est réalisable, compte tenu du caractère aléatoire de leur répartition sur le territoire.

3.6 Le risque lie au transport des marchandises dangereuses

Le territoire est traversé par de nombreuses voies routières, susceptibles de transporter des matières dangereuses, dont des voies à circulation importante comme les autoroutes A16, A26 et A216.

Le transport de matières dangereuses peut également se faire par canalisations. Le territoire est traversé par trois gazoducs : l'un contournant l'Est de Calais, l'autre provenant de l'Est, le troisième du Sud-Est (via Les Attaques).

Afin de prévenir les risques d'endommagement des réseaux enterrés, aériens ou subaquatiques, les travaux projetés à proximité doivent être déclarés aux exploitants de ces réseaux. Les maîtres d'ouvrage ont l'obligation de les consulter afin de localiser l'ensemble des réseaux impactés par le projet de travaux.

Après avoir interrogé le téléservice "réseaux et canalisations" qui recense les opérateurs, le maître d'ouvrage et l'exécutant des travaux déclarent leur projet de travaux aux exploitants concernés. Ces opérations s'effectuent avant de lancer le dossier de consultation des entreprises.

Par ailleurs pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, il est rappelé l'obligation d'informer le transporteur gaz (GRT Gaz) dès le dépôt du dossier d'instruction, et ce en respect de l'article R.555-30-1 du Code de l'Environnement.

4. LES DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CONTRAINTES

4.1 SECTEURS BRUYANTS AU DROIT DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES DE TRANSPORTS

L'arrêté préfectoral portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres est annexé au PLUi. Il comporte notamment des dispositions relatives à l'isolation acoustique des constructions. Sur le territoire, les nuisances sonores proviennent principalement des infrastructures routières et ferroviaires. Ces données sont annexées au PLUi.

4.2 LES SECTEURS IDENTIFIES COMME ZONE HUMIDE

4.2.1 Les zones humides pré localisées par le SAGE

Le SAGE pré-localise les zones humides. Ces dernières sont reprises à la planche B.

Ces zones sont à préserver. En cas de projet, il est nécessaire de réaliser une étude de caractérisation de zone humide selon le critère flore et pédologique.

En cas de présence avérée, la séquence ERC (Eviter-Réduire-Compenser) doit être appliquée selon le guide CEREMA.

Comme précisé dans le règlement du SAGE, « des solutions de protection, de gestion et de valorisation des zones humides, définies à l'article L. 211-1 du code de l'environnement, adaptées en fonction de leurs contributions aux politiques de préservation de la diversité biologique, du paysage, de gestion des ressources en eau et de prévention des inondations seront mises en œuvre dans la concertation avec les collectivités, propriétaires, exploitants des terrains ou leurs représentants, associations agréées pour la nature, fédérations de pêche et fédérations de chasse, en priorité dans les zones humides remarquables identifiées par le SAGE (dans l'attente de la délimitation des zones humides arrêtée par le Préfet) ».

NB : L'ensemble des zones d'extension du PLUi ont fait l'objet d'une étude de caractérisation selon les dispositions du règlement du SAGE en vigueur au moment de l'approbation. Ces études ne dispensent pas le porteur de projet de faire une étude de caractérisation.

4.3 LE PERIMETRE DE PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU POTABLE

Plusieurs communes sont soumises à des périmètres de protection de captage d'eau potable.

L'occupation du sol des secteurs soumis à ces périmètres de protection doit respecter les dispositions réglementaires de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) relative au périmètre de protection concerné. Ces dispositions sont annexées au PLUi au sein du plan des servitudes.

4.4 LES OUVRAGES RTE

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, les ouvrages RTE correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

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

- 1. Pour les lignes électriques HTB

  S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, « 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, 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, « 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, et pour l'ensemble des zonages, les règles relatives à la destination des constructions, usage des sols et nature des activités, à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ainsi qu'aux équipements et réseaux ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires au fonctionnement du réseau public d'électricité.

4.5 LES REGLES D'ELOIGNEMENT ET DE RECIPROCITE EN MATIERE D'EXPLOITATIONS AGRICOLES

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'éloignements doit être imposée à ces derniers, à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précitées à usage non agricole nécessitant une autorisation d'urbanisme, à l'exception des extensions de constructions existantes.

4.6 Les regles d'eloignement et de reciprocite en matiere d'Installation Classee pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Dans les périmètres de protection liés à la présence d'une installation classée, sont interdits les constructions nouvelles à usage d'habitation, les établissements recevant du public (hôpitaux, écoles, etc.), les terrains de sport, le stationnement de caravanes, le campement, le caravanage.

Pour rappel, les bâtiments d'élevage et certaines de leurs annexes font l'objet, en fonction notamment de leur nature et de leur taille, de périmètres de protection sanitaire qui sont fixés soit par des arrêtés préfectoraux applicables aux installations classées pour l'environnement (ICPE) soit par le règlement sanitaire départemental (RSD). Ces périmètres impliquent le respect de règles d'éloignement entre ces bâtiments et les habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers.

Le site www.georisques.gouv.fr recense l'ensemble de ces installations.

4.7 Les servitudes aeronautiques de degagement

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

5. LES DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A L'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

Pour répondre à l'enjeu de protection du littoral français, la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral a élevé au niveau législatif des principes d'équilibre au service d'une gestion maîtrisée et durable des espaces littoraux (« loi littoral »).

Le PLUi doit être compatible avec les dispositions de la « loi littoral » transcrite dans les articles L.121-1 à L.121-51 du Code de l'Urbanisme. Pour cela, il définit et cartographie précisément les espaces et périmètres concernés, et applique à chacun des prescriptions spécifiques.

Le zonage identifie notamment :

- **La bande des 100 mètres**, au titre de l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme (CU).
- La limite des **coupures d'urbanisation**, au titre de l'article L.121-22 du CU.
- La limite des **espaces proches du rivage**, au titre des articles L.121-13, L.121-14 et L.121-15 du CU.
- **Les espaces naturels remarquables** et caractéristiques du littoral, au titre des articles L.121-23 à L.121-26, R.121-4 et R.121-5 du CU.
- **Les espaces boisés les plus significatifs**, au titre de l'article L.121-27 du CU.

Pour chacun de ces éléments identifiés, le PLUi précise les principes d'utilisation et d'intervention et garantit, dans l'instruction comme dans l'application, leur pleine prise en compte par tous les maîtres d'ouvrage.

5.1 LA BANDE DE 100 METRES

Objectif : Préserver de l'urbanisation cette zone particulièrement sensible dans laquelle le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement.

En dehors des espaces urbanisés, **les constructions et installations sont interdites** dans la bande de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, figurée sur les documents graphiques du PLUi.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (sanitaires publics, mobiliers liés à l'accueil du public, postes de secours et de surveillance de plage, constructions liées aux activités de pêche, activités portuaires…).
- Aux 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 portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

5.2 LES COUPURES D'URBANISATION

Objectif : Séparer les différentes parties agglomérées et empêcher l'urbanisation de l'intégralité du front de mer.

Dans ces secteurs, **sont interdits les constructions constituant une urbanisation.**

Sont autorisées sous conditions :

- L'évolution des constructions agricoles existantes, si cette évolution ne remet pas en cause le caractère de coupure d'urbanisation.
- Les extensions limitées des constructions existantes, si elles respectent le caractère naturel du secteur et qu'elles sont autorisées par le règlement.
- Les constructions agricoles nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles.

5.3 LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Objectif : Eviter une urbanisation linéaire le long du littoral et inciter à réaliser l'urbanisation nouvelle en zone rétro-littorale.

Dans les Espaces Proches du Rivage (EPR) délimités au document graphique, **l'extension de l'urbanisation est limitée, justifiée et motivée** dans le PLUi, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

5.4 LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

Objectif : Préserver les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Ces espaces sont inconstructibles , sauf les aménagements légers précisés à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme, et 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.

5.5 LES ESPACES BOISES CLASSES LES PLUS SIGNIFICATIFS

Le classement de ces boisements 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 au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement sont soumis à déclaration préalable.

6. THEME N°1 : LES DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

6.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les dispositions réglementaires applicables par zone désignent l'affectation des sols et la destination des constructions. Ces destinations et sous-destinations sont encadrées par le Code de l'Urbanisme de la façon suivante :

DESTINATIONS (R151-27 du CU)	SOUS-DESTINATIONS (R151-28 du CU)	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes, et à l'élevage des animaux. Constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage : ▪ Du bois. ▪ Des véhicules. ▪ De machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Constructions destinées au : ▪ Logement principal. ▪ Logement secondaire. ▪ Logement occasionnel des ménages. Il s'agit notamment des maisons individuelles et des immeubles collectifs.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, et notamment : ▪ Les maisons de retraites et EHPAD. ▪ Les résidences universitaires. ▪ Les foyers de travailleurs. ▪ Les résidences autonomie.
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détails	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services. Constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle. Locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique (drive, drive piétons).
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle et patientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services (notamment médicaux), et accessoirement la présentation de biens (professions libérales, assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules ou de matériels, showrooms, salles de sport privées, spa…).

	Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels (c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services).
	Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes (notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances). Constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. Cette sous-destination s'applique aux meublés de tourisme dans les conditions prévues dans le guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des communes, donc loués plus de 120 jours par an ou avec prestations hôtelières
	Cinéma	Etablissement de spectacles cinématographiques au sens de l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée, accueillant une clientèle commerciale.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Il s'agit notamment de constructions : ▪ De l'Etat. ▪ De collectivités territoriales. ▪ De leurs groupements. ▪ Des autres personnes morales investies d'une mission de service public. On y retrouve notamment : les mairies, préfectures, commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, régie de transport public, URSSAF, maisons de services publics, maisons « France Travail »...
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, et notamment : ▪ Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics. ▪ Les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains. ▪ Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. On y retrouve notamment : les stations d'épuration, dépôts de transports en commun, fourrières automobiles, transformateurs électriques...
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	▪ Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement et à la petite enfance. ▪ Equipements d'intérêt collectif hospitaliers. ▪ Equipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, et notamment : ▪ Les stades. ▪ Les gymnases. ▪ Les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif n'entrant dans aucune autre sous-destination. Elle comprend notamment : ▪ Les salles polyvalentes. ▪ Les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaire,	Industrie	Constructions destinées à : ▪ L'activité extractive du secteur primaire. ▪ L'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire.

secondaire ou tertiaire		▪ Constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. On y retrouve notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	▪ Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente. ▪ Points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique (dark stores). ▪ Locaux hébergeant les centres de données (data centers).
	Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires, et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. On y retrouve notamment : les palais, les parcs d'exposition, les zeniths…
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Construction destinée à la préparation de repas commandés par voie télématique, et qui ne prévoie pas la possibilité d'accueillit une clientèle pour se restaurer sur place (dark kitchen).

6.2 LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Dans l'ensemble des zones, les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement 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 aménagements de transport d'énergie.
- 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.

6.3 SECTEURS DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La plupart des objectifs de mixité fonctionnelle et sociale sont définis à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les sites à enjeux.

Aussi, certains secteurs de l'agglomération sont concernés par des périmètres de mixité identifiés dans les documents graphiques, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme (servitude de mixité sociale). Le cas échéant, le thème n°1 des règlements prévoit les dispositions adaptées dans ces secteurs (zones Uba, 1AUA et 1AUB).

6.4 Les lineaires commerciaux identifies aux documents graphiques au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

Le long de ces linéaires commerciaux repérés au plan de zonage, l'objectif est de préserver et/ou renforcer la diversité commerciale ou artisanale.
Ainsi, en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des locaux à usage de commerce ou artisanat situés au rez-de-chaussée, en front de rue ou d'espace public, est interdit, le long des linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage, vers :

- L'habitation.
- L'hébergement touristique.
- Les services à faible flux (banques, assurances, agences immobilières).
- La restauration rapide, lorsqu'elle est de nature à compromettre la diversité commerciale ou à générer des nuisances incompatibles avec l'environnement immédiat.

Cette interdiction ne s'applique pas lorsque l'état du bâtiment le justifie (vacance ou abandon depuis plusieurs années, état de dégradation avancé…).
Il peut toutefois être autorisé la création d'un accès, permettant la desserte d'un ou de plusieurs logements à l'étage notamment, sous réserve du respect de la cohérence architecturale de la façade commerciale concernée par ces travaux, appréciée par l'autorité compétente lors de l'instruction de la demande.

6.5 Secteurs de residence principale – article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme

En application de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme, des secteurs de résidence principale sont instaurés sur la commune de Sangatte (zones UB et UBa de Sangatte bourg et de Blériot + les deux zones à urbaniser 1AUA), ainsi que sur la commune d'Escalles (la zone à urbaniser 1AUB). Cette servitude a pour objectif de **lutter contre la multiplication des résidences secondaires et de préserver la fonction résidentielle permanente du parc de logements** dans un contexte de tension sur le marché local.

Ainsi, dans ce périmètre, conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme, les constructions destinées à l'habitation ne peuvent être occupées qu'à titre de résidence principale au sens de l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, c'est-à-dire au-moins huit mois par an sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure. L'usage du logement à titre de résidence secondaire ou de meublé de tourisme de courte durée est interdit dans ce périmètre, sauf dérogation prévue par la loi.

Cette obligation s'applique à toute nouvelle construction à usage d'habitation, et à tout changement de destination conduisant à la création d'un logement.

6.6 SECTEURS IMPOSANT UNE TAILLE MINIMALE DE LOGEMENTS – ARTICLE L.151-14 DU CODE DE L'URBANISME (STL)

En application de l'article L.151-14 du Code de l'Urbanisme, il est institué sur la commune de Calais, des secteurs dans lesquels les opérations de transformation du bâti existant doivent répondre à des exigences minimales de surface de logements.

Sur les deux secteurs concernés et identifiés au plan de zonage (Calais Saint-Pierre et Calais-Nord côté Est), **tout programme de transformation du bâti existant donnant lieu à la création de 3 logements ou plus devra comporter exclusivement des logements d'une surface habitable minimale de 55 m².**

Cette disposition vise à garantir la production de logements de taille adaptée aux besoins des ménages dans les secteurs concernés.

6.7 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sauf disposition d'urbanisme contraire, la collectivité ne peut s'opposer, dans le cadre d'autorisations d'urbanisme :

- A l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.
- A l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales.
- Ou à la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un SPR (ex-ZPPAUP), ni dans un secteur sauvegardé, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un périmètre délimité des abords, dans un site inscrit ou classé 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 de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
Elle 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.

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.
Ainsi il est entre autres recommandé de :

- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- Prévoir des dispositions constructives pour éviter le recours à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti…).

L'orientation des parois vitrées tiendra compte des apports solaires (recherchés ou évités selon les usages).

Au titre de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, un bonus de constructibilité est proposé. Pour ces constructions, un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments. Ce dépassement ne peut excéder 20% pour chacune des règles concernées et doit faire l'objet d'une appréciation de l'autorité compétente sur examen d'une notice explicative.

Dispositions applicables aux opérations de plus de 5 logements

Les nouvelles constructions principales doivent intégrer au moins l'une des prescriptions suivantes permettant la prise en compte du développement durable et la réduction des pressions urbaines sur l'environnement :

- Utilisation de matériaux renouvelables, biosourcés, récupérables ou recyclables pour une partie du gros œuvre et de l'isolation.
- Intégration de dispositifs de récupération des eaux de pluie dites « propres » et réutilisation pour des usages non alimentaires.
- Intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- Orientation des bâtiments permettant de favoriser la récupération des apports solaires, la valorisation de la lumière naturelle et la limitation des déperditions énergétiques.

6.8 MAITRISE DE L'URBANISATION EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

6.8.1 Bâtiments pouvant changer de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone Agricole sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme. L'accord de changement de destination de ces bâtiments est soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Le changement de destination est autorisé uniquement dans les conditions fixées ci-dessous :

- Le projet ne doit pas nécessiter l'extension de réseaux publics (voirie, réseaux secs).
- L'implantation d'activités nuisantes et polluantes est interdite.
- Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole.

6.8.2 Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL)

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL), dans lesquels sont notamment autorisées les constructions, sont délimités au plan de zonage au titre de l'article L.151-13 Code de l'Urbanisme. Les dispositions règlementaires qui y sont attachées figurent au sein des règlements des zones A et N.

7. THEME N°2 : LES DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AU TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

A noter : les règles de prospect et d'implantation sont applicables sous réserve du respect des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire (voir Annexes du PLUi).

7.1 SECTION 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

7.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, dès lors qu'elle est réglementée, est précisée dans les dispositions spécifiques aux zones.

Les règles d'implantation par rapport aux voies prévues dans les dispositions spécifiques aux zones s'appliquent uniquement :

- A partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation.
- A partir de la limite en tenant lieu lorsqu'il s'agit de la limite de propriété pour les voies privées ouvertes à la circulation.

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 créé en vue d'un aménagement de voirie.

Dispositions applicables à l'ensemble des constructions et installations :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols et instaurant des règles particulières de recul créées en application d'autres législations, sont annexées au Plan Local d'Urbanisme intercommunal, en application des articles R.126-1 et R.126-2 du Code de l'Urbanisme.

En cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, il est autorisé un dépassement maximal de 0,30 mètre par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le PLUi (article R.152-6 du Code de l'Urbanisme).

Les **opérations d'ensemble favorisant la conception bioclimatique des bâtiments** (implantation nord/sud, logements traversant, énergies renouvelables, techniques favorisant le confort d'été et d'hiver...) peuvent adapter les règles d'implantation à conditions :

- Que l'adaptation des règles d'implantation soit nécessaire pour mettre en œuvre cette conception bioclimatique.
- Que le projet justifie d'aller au-delà des performances imposées par la réglementation thermique et/ou environnementales en vigueur (RT 2012, RE2020...).

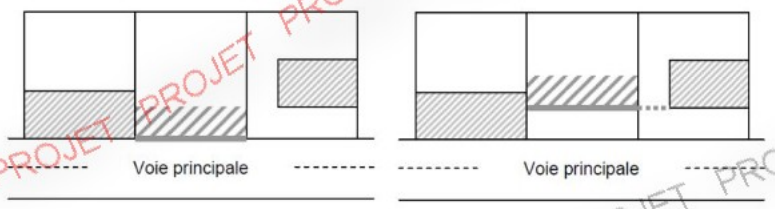
Pour les nouvelles constructions (hors équipements nécessaires aux services publics) :

L'implantation des constructions doit veiller à conserver la cohérence du bâti environnant.

Dans le cas d'une dent creuse, il est recommandé que la nouvelle construction respecte l'alignement dominant de la rue ou un recul similaire à l'une des constructions voisines. L'objectif est de conserver l'identité et l'architecture locale.

Cependant, d'autres implantations sont tolérées, sous réserves de justifications, pour permettre une meilleure orientation de la construction.

A titre uniquement illustratif :



Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et les installations, ouvrages techniques et aménagements 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 conditions 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.

Cas des constructions de « deuxième rang » :

Les constructions de « deuxième rang » sont autorisées, sous réserve du respect des règles d'accès et d'implantation.

Cas des constructions à l'angle de deux voies

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la règle d'implantation des constructions est appréciée différemment selon les façades :

- La façade principale, définie comme celle donnant sur la voie principale desservant le terrain, est soumise aux règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- Les autres façades sont soumises aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

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.

Implantation 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.

Implantation des constructions par rapport aux berges des cours d'eau et des watergangs :

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau et des watergangs.

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.

7.1.2 Principe de recul des constructions, extensions et annexes par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, dès lors qu'elle est réglementée, est précisée dans les dispositions spécifiques aux zones.

Les règles de retraits et de gabarits par rapport aux limites séparatives s'appliquent en tout point d'une construction.

Dispositions applicables à l'ensemble des constructions et installations :

En cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, il est autorisé un dépassement de 0,30 mètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le PLUi (article R.152-6 du Code de l'Urbanisme).

En cas d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants ne respectant pas les règles d'urbanisme à la date d'approbation du PLUi, le recul autorisé ne peut être inférieur à celui de l'immeuble existant.

Les **opérations d'ensemble favorisant la conception bioclimatique des bâtiments** (implantation nord/sud, logements traversant, énergies renouvelables, techniques favorisant le confort d'été et d'hiver...) peuvent adapter les règles d'implantation, à conditions :

- Que l'adaptation des règles d'implantation soit nécessaire pour mettre en œuvre cette conception bioclimatique ;
- Que le projet justifie d'aller au-delà des performances imposées par la réglementation thermique et/ou environnementale en vigueur (RT 2012, RE2020...).

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 peuvent 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 :

- A 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.

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

Une implantation différente de celle autorisée 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.

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 conditions 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.

7.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière dès lors qu'elle est réglementée, est précisée dans les dispositions spécifiques aux zones.

Les règles de retraits et de gabarits s'appliquent en tout point d'une construction.

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

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

Une implantation différente de celle autorisée 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.

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.

Cas des constructions de faibles volumes et de faible hauteur

Lorsqu'il s'agit de constructions de faible volume (inférieur à 10 m²) et de faible hauteur au faîtage (inférieure à 3 mètres), une distance de 1,5 mètre entre constructions sur une même propriété est admise.

7.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les annexes telles qu'un abri de jardin, un carport ou une piscine constituent de l'emprise au sol.
Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les ornements tels que les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, etc....) et les marquises.
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades respectant les critères prévus par la loi.

L'emprise au sol maximale autorisée, dès lors qu'elle est réglementée, est précisée dans les dispositions spécifiques aux zones.

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

Les surélévations et changements de destination des constructions existantes non conformes aux règles d'emprise au sol sont autorisés, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes.

Les travaux d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes aux règles d'emprise au sol sont autorisés, à condition que l'emprise au sol de la construction après travaux n'excède pas 80 % de la superficie du terrain.

En cas de reconstruction d'un bâtiment existant, l'emprise au sol initiale peut être maintenue, même si celle-ci excède l'emprise au sol maximale autorisée dans la zone, à condition que la reconstruction ne conduise pas à une augmentation de ladite emprise.

7.1.5 Hauteur des nouvelles constructions, extensions ou annexes

Principe général

La hauteur absolue fixe la hauteur maximale autorisée des constructions. Elle se mesure :

- A 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.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- Les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbain.
- Les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, sur une hauteur maximale de 2,50 mètres. Pour les locaux techniques d'ascenseurs, une hauteur maximale de 3,50 mètres peut être autorisée, sous réserve de nécessité technique absolue.

Les dispositions sur les hauteurs des constructions ne s'appliquent pas :

- Aux installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (château d'eau…), à conditions :
  - Que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
  - Et que la hauteur projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- Aux équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes…).
- Aux travaux de changement de destination, d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas la règle de hauteur définie. Dans ce cas, la hauteur maximale se limite à celle de la construction existante.

Dans le cadre de la restauration d'une construction existante ou de la reconstruction d'un bâtiment à l'identique (après sinistre ou non), les hauteurs peuvent excéder la hauteur absolue inscrite dans les dispositions spécifiques à chaque zone, sans pour autant dépasser la hauteur au faîtage de la construction initiale.

Cas d'implantation sur un terrain en pente :

Un équilibre d'assisse de la construction doit être recherché :

- Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée peut se situer soit sous le niveau des terres avant aménagement soit au-dessus du niveau des terres : la distance mesurée entre le niveau des terres et celui de la dalle du rez-de-chaussée ne peut être supérieure à la valeur d'un demi-niveau.
- La construction peut se décomposer en plusieurs volumes avec des niveaux d'implantation différents afin de coller au niveau des terres.

Des adaptations mineures portant sur la hauteur pourront être accordées en cas de configuration spécifique du terrain naturel (topographie…).

7.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Principe général pour les constructions existantes, neuves, les extensions et les annexes

"*Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à 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.*" (R.111-27 CU)

L'aspect extérieur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementé.

Les nouvelles constructions doivent :

- Limiter les terrassements, pour plutôt s'adapter au terrain naturel, hors contraintes techniques majeures.
- Composer avec les constructions voisines existantes.

Toute nouvelle construction implantée en dent creuse doit s'intégrer dans le paysage de la rue et s'inspirer du modèle traditionnel dominant.

7.2.1 Les périmètres de protection

Les Site Patrimonial Remarquable (SPR)

La ville de Calais accueille un Site Patrimonial Remarquable (SPR) valant servitude d'utilité publique (Cf. Annexe).

A l'intérieur de ce périmètre, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France et doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR, annexé au présent PLUi.

Les projets situés dans ce périmètre doivent être conformes à la fois aux dispositions du présent PLUi et à celles du règlement du SPR. **En cas de règle contradictoire entre le PLUi et le SPR, les règles de la servitude prévalent.**

Les périmètres ABF et PDA

Certaines parties du territoire communal sont également comprises dans des périmètres de protection au titre des monuments historiques (Cf Annexe) :

- Les périmètres délimités des abords (PDA).
- Les secteurs protégés autour des immeubles classés ou inscrits.

Dans ces secteurs, toute demande d'autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), conformément aux articles L.621-30 et suivants du Code du patrimoine et à l'article R. 425-29 du Code de l'urbanisme.

Les prescriptions spécifiques aux monuments historiques et à leurs abords s'appliquent en complément des règles du PLUi.

Périmètre UNESCO et covisibilité

Par ailleurs, le territoire comprend un périmètre de covisibilité lié à l'inscription du beffroi de l'hôtel de ville de Calais au patrimoine mondial de l'UNESCO.

À ce titre, tout projet susceptible d'affecter la perception du beffroi depuis l'espace public doit être examiné avec une vigilance particulière, de manière à préserver la qualité des vues et perspectives remarquables conformément aux prescriptions rappelées en annexe.

7.2.2 Les éléments protégés pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural (L151-19 du Code de l'Urbanisme)

Tout projet **de réhabilitation** doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales originales du bâtiment présentant des façades traditionnelles visibles depuis l'espace public : éléments de modénature, rythme et proportion des ouvertures, aspect des matériaux et coloris des façades, techniques de mises en œuvre.
Cependant, d'autres matériaux sont tolérés, notamment pour réaliser une isolation thermique par l'extérieur, sous réserve de s'intégrer à l'architecture locale. Les façades enduites ou déjà peintes peuvent être repeintes.

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- Les travaux ayant pour effet de modifier un élément que le PLUi a identifié en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU).
- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur.
- La démolition totale est interdite.
- Les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger le plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.

7.2.3 Murs et revêtements

Dispositions générales :

- Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings…).
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.
- En cas d'extension ou de construction sur une parcelle déjà bâtie, la construction doit être réalisée en harmonie avec les constructions existantes sur la parcelle.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale, en privilégiant les matériaux traditionnels.
- La réalisation de murs " rideaux " de qualité peut être autorisée.

7.2.4 Toitures

La forme des toitures et les matériaux de couverture doivent veiller à conserver une cohérence avec les constructions voisines.

Les toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités en harmonie avec celles de la construction principale.

Pour les extensions et annexes, les toitures terrasses ainsi que les toitures en mono-pentes peuvent être autorisées.

Les toitures métalliques à ondulation (de type tôles ondulées…), visibles depuis l'espace public, sont interdites.

7.2.5 Ouvertures, menuiseries

Les ouvertures et menuiseries doivent respecter tant par leurs formes que leurs dimensions les caractéristiques architecturales des constructions environnantes.

Les ouvertures doivent respecter le rythme des façades existantes (proportion, alignement vertical).

Les coffrets de volets roulants visibles depuis la rue ne doivent pas être positionnés en saillie de la façade sauf impossibilité technique démontrée.

7.2.6 Les clôtures

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit :

- Sur les limites donnant sur les voies publiques ou privées, ou sur les marges de recul.
- Sur les limites donnant sur les emprises publiques.
- Sur les limites séparatives.

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 et l'environnement immédiat.

Sont interdits pour l'édification d'une clôture :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...).
- Les brise-vues et panneaux de bois rapportés à l'ensemble de ces structures sont interdits (bambou, film plastique…) s'ils sont visibles du domaine public.
- Les plaques de béton brut, donnant sur les voies publiques ou privées, ou en retrait de celles-ci ou donnant sur les emprises publiques.

Lorsqu'elles sont implantées, les haies doivent être composées d'essences locales figurant sur la liste annexée au présent règlement.

Les portails doivent respecter l'harmonie de la clôture et de la construction principale.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements, dans les virages ou aux carrefours. Par ailleurs, l'ouverture des portails et clôtures ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

La réalisation, l'aménagement et la réfection de clôtures présentant une hauteur supérieure à celle précisée dans les règlements des différentes zones, et participant à la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble bâti est autorisée (mur de pierres, mur de briques …) dans le respect des matériaux, des teintes existantes et sans dispositif à claire voie.

En secteur soumis au risque inondation identifié au zonage, les clôtures doivent assurer le libre écoulement des eaux.

Les clôtures doivent assurer le libre écoulement des eaux et doivent aménager des passages pour la petite faune.

En limite de zone N ou A, les clôtures doivent obligatoirement être composées d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage dans lequel doivent être aménagés des passages pour la petite faune.

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

7.3.1 Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-2 et suivants 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 toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.

La réalisation de tous travaux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des boisements (abattage, coupe, création de chemin, etc.) dans un EBC est soumise à une autorisation préalable délivrée par le préfet. Toutefois, les travaux d'entretien courant ou de gestion sylvicole (élagage, nettoiement, coupe sanitaire, etc.) ne sont pas soumis à cette autorisation préfectorale, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'état des boisements ni à leur caractère protégé.

Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

7.3.2 Les éléments protégés pour des motifs d'ordre écologique (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

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, zones humides protégées, étangs et plans d'eau protégés…), identifiés par le PLUi aux documents graphiques font l'objet de prescriptions spécifiques.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ces éléments préserves en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme font l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire.

Leur arrachage ou destruction ne peut être autorisé que sous réserve d'une justification et du respect des prescriptions suivantes.

Végétalisation des aires de stationnement

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement, sauf dispositions contraires découlant de la loi APER.

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des espaces verts paysagers protégés et à créer, identifiés au titre des articles 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 seuls 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.151-23 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.**

Haies

Les haies préservées en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne peuvent être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- **Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole** : dans la limite maximale de 10 mètres.
- **Création d'un accès à une parcelle urbanisable** : dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve que la haie soit reconstituée sur la même unité foncière, par la plantation d'un linéaire d'essences locales figurant sur la liste annexée.
- **Construction ou extension d'une habitation ou de ses annexes** : sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales listées en annexe ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées.
- **Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou annexe)** : sous réserve que le projet soit correctement intégré dans le paysage environnant.
- **Travaux d'aménagement** : sous réserve de la replantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales figurant sur la liste annexée, et d'une bonne intégration paysagère de l'aménagement réalisé.
- **Réorganisation du parcellaire** : sous réserve de la reconstitution, sur une distance équivalente, d'un linéaire d'essences locales figurant sur la liste annexée.

En cas de mortalité (naturelle, accidentelle ou volontaire) des haies protégées au sens de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, ces dernières doivent obligatoirement être remplacées par des essences locales figurant sur la liste annexée.

Les boisements et bosquets

Les boisements préservés en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme peuvent être élagués, si cela est lié à l'entretien et au bon état sanitaire du boisement de même que pour la sécurisation d'un site.

Etangs et plans d'eau

Les exhaussements et affouillements des sols qui ne sont pas liés à la revalorisation paysagère, écologique et hydraulique ne sont pas autorisés pour les plans d'eau identifiés au plan de zonage au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

Concernant les étangs existants préservés en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, tout travaux ou installation fera l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire.

Tout aménagement dans un périmètre de 5 mètres autour de l'emprise d'un étang protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doit participer directement à sa mise en valeur. Ainsi, dans la mesure du possible, toute nouvelle construction dans ce périmètre doit être évitée.

Arbres remarquables

Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux documents graphiques sont à conserver. Les constructions envisagées doivent observer un recul de 5 mètres par rapport au houppier de l'arbre et les réseaux doivent être éloignés de 5 mètres par rapport au tronc.

Lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, sa suppression est soumise à une déclaration préalable de travaux (R.421-23 CU). L'autorisation éventuellement délivrée peut comporter une prescription visant la replantation.

7.3.3 Les espaces libres de construction

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 plantations doivent être réalisées en même temps que la construction.

7.3.4 Le coefficient biotope de surface

Objectifs :

Le coefficient de biotope par surface (CBS) ou coefficient de biodiversité, permet d'imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, pondérées en fonction de leur nature contribuant au maintien de la biodiversité, des paysages et à la maitrise de l'imperméabilisation des sols pour limiter les phénomènes de ruissellement.

Intérêts :

La mise en place d'un Coefficient de Biotope par Surface participe : à limiter les surfaces imperméables, à la gestion des eaux, aux plantations, à l'implantation de toitures végétalisées... Cela permet en mettant le maximum de points sur les plantations, la création de mares ou de noues, de contribuer à la préservation de la biodiversité, des paysages et la

lutte contre les risques de ruissellement sur les espaces économiques et les espaces urbanisés ou à bâtir possédant des intérêts paysagers et patrimoniaux.

Afin d'obtenir la Surface éco aménageable, il est indispensable d'établir les coefficients de valeur écologique. Il s'agit d'attribuer une valeur entre 0 et 1 aux types de surfaces aménagées. Les surfaces les moins perméables et les moins favorables à la faune et la flore sont proche de 0 (Béton, bitume, dallage…) et inversement, celles limitant le ruissellement et qui sont les plus favorables à la faune et la flore sont proches de 1 (Prairies, haies…).

Application dans le cadre du PLUi :

Proposition de Coefficient de valeur écologique à attribuer selon les types de surfaces sur des éléments déjà présents sur le territoire et dont la mise en œuvre est facile (exemple : haies, arbres…).

Surface éco-aménageable	Description	Type de végétation	Coefficient de valeur écologique
Surfaces imperméables	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (ex : béton, bitume, aire de parking en enrobé, terrasse en béton, toiture en tuile)	Aucune	0
Façades vertes, murs de clôtures et de soutènements verts	Tous les murs, les parois de clôtures, ou encore de soutènement végétalisés	Essences locales	0,3
Toitures végétalisées extensives	Végétalisation des toitures avec des végétaux à enracinement superficiels (moins de 30 cm de terre végétale)	Mousses, sedums, herbacées	0,4
Surfaces perméables non végétalisées	Revêtement perméable pour l'air et l'eau sans végétation (ex : graviers, dalle sur pelouse, stabilisé, pavés drainants ou à joints engazonnés)	Aucune	0,5
Cultures	Culture de plein champ (ex : maraichage, grande culture)	Culture	0,5
Surfaces perméables végétalisées	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie avec végétation (ex : cheminement mixte, dalles engazonnées, pavés filtrants…)	Essences locales	0,6
Toitures végétalisées intensives et jardins sur toits plats	Végétalisation des toitures avec des végétaux d'essences locales à enracinement profond (au moins 30 cm de terre végétale)	Herbacées, arbustes, arbres	0,7
Espaces verts de pleine terre, prairies, haies, alignement d'arbres, pelouse, jardin d'ornement, jardin maraîcher ou horticole	Continuité de la terre naturelle, disponible au développement de la flore et la faune	Essences locales	1
Zones humides, bassins, mares, noues végétalisées	Aménagements axés sur le développement de la flore et la faune	Essences locales	1
A ajouter au CBS			
Bonus	Pour un arbre ou un arbuste planté	Essences locales	0.01
	Pour un gite à faune ou ruche installé	-	0.03
	Revégétalisation d'un espace imperméabilisé	Essences locales	0.03

Ces coefficients de valeur écologique sont à multiplier par la surface aménageable souhaitée dans le projet donnant la surface éco-aménageable. Dans le cas d'un projet présentant plusieurs types de surfaces (prairie, béton, gravier…), la somme totale des surfaces éco-aménageables est à réaliser.

A ce résultat peuvent être ajoutés des bonus (nouveaux arbres et arbustes ou gites à faune) qui permettent d'atteindre le coefficient fixé.

Le CBS se calcule selon la formule suivante : **CBS = (Surface éco-aménageable / Surface de la parcelle) + Bonus.**

A noter :

Les calculs se faisant en m² les linéaires de haies doivent être convertis en surface. Cette surface est à adapter selon le type de haies présent (haie basse ou haie vive). Ainsi, il suffit de multiplier le linéaire de haie par son emprise au sol (en général de 1 à 2 m de large) pour obtenir une surface de haies en m².

Le coefficient de biotope doit être calculé de manière cohérente au sein d'un îlot et en lien avec les éléments aux abords. En effet, les aménagements suite à l'application du coefficient de biotope doivent être pensés et appliqués comme un réseau, une continuité. Il est reconnu qu'un espace fragmenté est moins riche qu'un espace d'un seul tenant, que ce soit en matière de corridors et d'habitats ou en matière de services écosystémiques.

PROJET

7.4 DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

7.4.1 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.

Dans les secteurs compatibles avec l'infiltration des eaux pluviales, les places de stationnement doivent privilégier la mise en œuvre de matériaux perméables.

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 tout 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.

7.4.2 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 par nombre de logements ou de chambres (selon le type de construction autorisée), 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 place(s) exigée(s) pour une opération de 80 m² de surface de plancher, est de un.

Pour les constructions destinées aux publics spécifiques, de type foyers, résidences pour personnes âgées, pour étudiants, centres d'hébergement, la chambre s'entend comme étant l'hébergement, quel que soit le nombre de pièces constituant celui-ci.

7.4.3 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.

7.4.4 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Toute opération doit être pourvue d'un stationnement pour les cycles non motorisés, dans le respect de la politique cyclable locale et des besoins réels, tout en s'inscrivant dans l'esprit du décret n°2022-930 du 25 juin 2022.

Principes généraux :

Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent :

- Être facilement accessibles et sécurisés contre le vol.
- Être situés à proximité de l'entrée principale.
- Être accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- Être, dans la mesure du possible, couverts.

Capacités minimales de stationnement :

Le nombre minimal de places de stationnement vélo exigé est fixé comme suit, conformément au décret n°2022-930 du 25 juin 2022 (décret vélo) et à son guide d'application consultable ci-après, ainsi qu'au Plan de Mobilisé Simplifié (PDMS) de l'agglomération en cours d'élaboration :

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/guide-stationnement-velo-constructions.pdf

Le présent règlement du PLUi fixe les normes suivantes pour le stationnement des cycles non motorisés :

Types de constructions	Normes de stationnement minimales
Pour les opérations de logements, à partir de 10 logements	1 place par logement.
Pour les constructions à usage industriel ou tertiaire	10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics	10% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
Pour les constructions à usage de commerces et de cinémas	10% de la capacité du parc de stationnement.

Modulation locale / mutualisation :

Sous réserve de justifier des adaptations par une étude de besoins (spécificités d'usage, présence de stationnements publics vélo à proximité, organisation mutualisée…), et après validation par l'autorité compétente, le nombre d'emplacements, l'implantation ou l'organisation des stationnements vélos peuvent être adaptés.

La mutualisation entre plusieurs usages ou opérations est encouragée, sous réserve de capacité suffisante.

Si une offre de stationnement public vélo, conforme et suffisante, existe à proximité immédiate de l'opération, celle-ci pourra partiellement être prise en compte dans la détermination du besoin minimal lié au projet.

7.4.5 Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, conformément à l'article L.151-35 (espace réservé au stationnement d'un véhicule en dehors de l'espace public).

7.4.6 Logements insalubres

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour une opération de transformation ou d'amélioration d'immeubles faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application des articles L.511-11 ou L.511-19 du code de la construction et de l'habitation ou inclus dans un îlot ou dans un ensemble cohérent d'îlots comprenant un tel immeuble, lorsque ladite opération a pour objet de faire cesser la situation ayant motivé la prise de l'arrêté.

7.4.7 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, 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 stationnements existants ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération (périmètre de 300 mètres à vol d'oiseau).

7.4.8 Division foncière

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.

7.4.9 Stationnement des véhicules électriques

Tout projet de construction, d'aménagement ou d'extension de parc de stationnement, en particulier pour les établissements recevant du public, les commerces et les entreprises, doit se conformer aux obligations relatives à l'installation et au pré-équipement en bornes de recharge pour véhicules électriques, telles que fixées par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) en vigueur à la date de l'autorisation d'urbanisme, ou tout texte qui viendrait s'y substituer.

7.4.10 Autres dispositions

Les garages en sous-sol ne sont autorisés que s'ils respectent les prescriptions ci-après :

- Les rampes ou voiries d'accès doivent être situées sur l'unité foncière.
- Le terrain ne doit pas être soumis à un risque d'inondation identifié au sein de la planche B dont l'aléa remontée de nappe (aléa fort et présence d'une nappe sub-affleurante).

Dans le cadre d'opérations d'ensemble mixte (habitat/commerce/bureaux/équipements publics), la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement est à rechercher.

8. THEME 3 : LES DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1.1 Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique (voie affectée à la circulation terrestre publique et appartenant au domaine public) ou privée (voie de desserte qui peut être ouverte au public). Elles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute voie doit être compatible avec le règlement de voirie des communes ou avec les prescriptions techniques des communes.

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.

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, devra être 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.

8.1.2 Accès

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 réalisés franchissant un cours d'eau ne doivent pas entraver la circulation des eaux.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Sous réserve du respect du RDDECI (Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie), cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 3 mètres de large.

8.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

8.2.1 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.

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 compétents.

8.2.2 Assainissement - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales.

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

- Dans les secteurs sensibles définis par le règlement d'assainissement, aucun rejet des eaux pluviales, pour un projet de surface globale de terrain supérieure à 1000m² 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, sous réserve de l'accord des services compétents.
- 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 1ha dont l'imperméabilisation est augmentée par rapport à la situation avant travaux devra respecter les mêmes prescriptions que celles applicables aux secteurs sensibles, sous réserve de l'accord des services compétents.

Tout projet doit favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le recours à des techniques alternatives pour tamponner, stocker, infiltrer (noues, fossés, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, bassins de retenue…) est privilégié.

Pour tout nouveau projet d'aménagement, l'aménageur doit prendre en considération le bassin versant situé en amont du projet pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

8.2.3 Assainissement – Eaux usées

Dans les secteurs desservis par un réseau collectif d'assainissement

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines raccordées 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. Un accord de rejet doit être sollicité auprès du service de l'assainissement avant chaque nouveau raccordement.

Eaux usées non domestiques

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.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lisiers, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des réglementations en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Dans les secteurs d'assainissement non collectif

Eaux usées domestiques

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la règlementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Tout terrain doit disposer de son propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la règlementation en vigueur. Les rejets vers le milieu naturel doivent faire l'objet d'une autorisation conformément à la règlementation en vigueur.

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

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lisiers, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des réglementations en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

8.2.4 Réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction doit prévoir la mise en place de fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

8.2.5 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…), doit être prévu :

- Pour toute nouvelle construction principale.
- Pour tout travaux (changement de destination, division, aménagement, extension…).

Dans le cas d'une opération d'ensemble, l'emplacement peut être réalisé sous la forme d'un emplacement mutualisé, à condition d'être facilement accessible pour les usagers, comme pour le service de collecte.

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.

L'aménagement, la localisation et la gestion de ces espaces doivent strictement respecter les prescriptions du règlement de collecte des déchets ménagers en vigueur sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres et Mers, approuvé le 13 décembre 2019 (notamment en matière d'accessibilité, de modalités de présentation et de collecte, de sécurité et de salubrité).

Les emplacements réservés au stockage des déchets ménagers doivent être conçus et traités de manière à s'intégrer dans l'environnement et à limiter leur impact visuel, en particulier depuis le domaine public.

8.2.6 Eléments techniques

Tous les branchements au réseau électrique doivent être enterrés.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et tous les dispositifs liés aux réseaux doivent, dans la mesure du possible, être regroupés et harmonieusement intégrés à la façade ou à la clôture.

L'ensemble des éléments techniques (antennes paraboliques, dispositifs solaires ou de climatisation, pompes à chaleur, antennes relais, postes électriques, chaufferies d'immeuble…) doit être conçu pour limiter leur impact visuel et s'intégrer de façon discrète et qualitative au bâti et à son environnement, notamment depuis les espaces ouverts au public.

8.2.7 Dépôts, citernes, abris techniques et stockage

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les aires de stockage ou de service, les abris techniques ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles depuis le domaine public. En cas d'impossibilité, ils doivent être masqués, ou ceinturés soit par des haies d'essences locales ou des clôtures (bardages bois, murets de pierres locales…) adaptées au contexte environnant.

8.2.8 Réseau de chaleur urbain

Toute opération de construction ou d'extension à proximité d'un réseau de chaleur urbain existant doit, dans la mesure du possible, prévoir son raccordement audit réseau, ou intégrer les dispositions techniques permettant ce raccordement futur.

Les constructions nouvelles, extensions, ou rénovations importantes situées dans le périmètre de desserte potentielle d'un réseau de chaleur urbain doivent être conçues pour faciliter l'accès au réseau (emplacement de sous-station, gaines techniques, chaufferie en façade accessible…), conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire de réseau.

Toute dérogation à l'obligation de raccordement doit être justifiée dans la demande d'autorisation (contraintes techniques, absence de disponibilité ou d'adaptation du réseau…).

Titre C. REGLEMENT ZONE UA

Les dispositions applicables à chaque zone et secteur résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

La destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités peuvent différer au sein des périmètres liés aux risques naturels ou aux enjeux environnementaux indiqués au plan de zonage. Il est demandé au maître d'ouvrage de se référer aux dispositions générales, aux planches de zonages et aux annexes du PLUi afin de vérifier l'ensemble des prescriptions s'appliquant au droit d'un terrain.

Les règles d'urbanisme ci-dessous sont complémentaires aux dispositions réglementaires générales.

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

La zone **UA** correspond à la zone urbaine centrale de Calais, de forte densité.

Elle comprend trois secteurs :

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

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Conformément aux dispositions de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau récapitulatif ci-après. Les dispositions littérales suivantes viennent encadrer les conditions d'autorisation, lorsqu'applicables.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Activités de services avec accueil d'une clientèle		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Cinéma		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	

	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public		X	
	Locaux techniques et industriels		X	
	Établissements d'enseignement, santé et action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	

Sont autorisés sous conditions particulières :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone, sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ou le caractère résidentiel dominant :

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services avec accueil d'une clientèle, de restauration, de cinéma, d'hôtels, d'autres hébergements touristiques, de bureaux, de centres de congrès et d'exposition, et de cuisine dédiée à la vente en ligne, sous réserves :
  - Qu'elles n'entrainent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
  - Et qu'elles soient intégrées dans le milieu environnant.
- Les entrepôts, à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, à conditions, y compris entrepôts :
  - Qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ou liées à sa bonne utilisation.
  - Qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores ou visuelles.
  - Et que ces installations ne soient pas des terrains de camping ou de caravaning.
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à conditions :
  - 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 (bruit, incendie, explosion…).
  - Et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les groupes de garages individuels de plus de 2 box et de 30 box au plus, à conditions :
  - 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).

En sus des dispositions précédentes, dans le seul secteur UAf

- Sont autorisés les aménagements et les constructions liés à la réalisation et au fonctionnement de l'écopole et de la ferme pédagogique, tels que serre, volière, clapier, poulailler, pigeonnier, étable…

En sus, sont interdits les occupations et les usages suivants :

- 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 vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets…

En sus des dispositions précédentes, occupations du sol interdites en zone UA, à l'exclusion du secteur UAf :

- Les bâtiments annexes, tels que clapiers, poulaillers, pigeonniers, étables…, à l'exception de ceux admis dans les paragraphes précédents.

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

- Toutes les occupations et utilisations du sol.

2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Le nu de façade des constructions doit être implanté soit : ▪ **En retrait de 50 mètres minimum** de l'alignement de l'**autoroute A16.** ▪ **A l'alignement des autres voies** et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer. 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. Une implantation différente peut être admise en cas de prescription imposée par une législation connexe (repérage jardins de devant, servitude SPR). **Dans le seul secteur UAb :** Le nu des façades des constructions doit être implanté **à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre** minimum des voies et emprises publiques. **Dans le seul secteur UAr :** Le nu des façades des constructions doit être implanté **dans une bande de 0 à 20 mètres** depuis l'alignement. Sur l'Avenue Coubertin à Calais, le nu des façades des constructions doit être implanté à l'alignement ou avec un retrait identique aux bâtiments existants.
Implantation par rapport aux limites séparatives	***Dans une bande de 20 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du retrait admis :*** ▪ En front à rue, les constructions doivent être implantées **sur les limites séparatives latérales**, aboutissant : o Aux voies suivantes, à Calais : ▪ Esplanade Jacques Vendroux ; ▪ Rue de la Mer ; ▪ Rue Royale ; ▪ Boulevard Clemenceau ; ▪ Boulevard Jacquard ; ▪ Boulevard Pasteur ; ▪ Boulevard Gambetta ; ▪ Boulevard La Fayette. o Et aux tronçons de voies bordant les espaces suivants, à Calais : ▪ Place de l'Hôtel de Ville ; ▪ Parc Saint-Pierre ; ▪ Place Albert 1er ; ▪ Place d'Alsace ; ▪ Place Crèvecœur ; ▪ Place d'Armes ; ▪ Parc Richelieu. ▪ L'implantation d'une partie de la construction en retrait de ces limites séparatives latérales est toutefois admise à conditions : o 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 ci-après. ▪ 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 ci-après. Modalités de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives : ▪ Toute façade ou partie de façade d'une construction 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. ***Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du retrait admis :*** ▪ Les constructions doivent être implantées **en retrait des limites séparatives,** selon les modalités de calcul définies ci-après. ▪ 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. 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 UAr : 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. ○ 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.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	**Dans la zone UA et le seul secteur UAr** Les constructions non contiguës doivent : ▪ Être implantées de manière à ce 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 tout point 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 inferieure a 3 mètres.

	○ De 3,5 mètres minimum, pour les autres constructions. **Dans le seul secteur UAb** Les constructions non contiguës doivent respecter une distance, en tout point de la façade de 2,5 mètres minimum.
Emprise au sol	Non réglementé
Hauteur	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 secteurs UAb et UAr**, 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). **Dépassement de la hauteur relative autorisée 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. **Hauteur absolue** ▪ La hauteur des constructions ne doit pas excéder **19 mètres.**

2.2 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Façade	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 deux paragraphes suivants, sauf si le caractère des constructions avoisinantes ou déjà existantes le justifie. **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 peuvent pas être constitués de murs pleins. ▪ Les bâtiments annexes, les ajouts et les clôtures doivent être traités en harmonie avec la construction principale. **Dispositions applicables aux bâtiments existants :** ▪ Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'immeuble concerné, en particulier les rythmes, la hauteur 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. o Les revêtements en crépis sont interdits, les enduits talochés finement ou feutrés leur sont préférés. o 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 recouvrement (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).
Clôtures	**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 : o D'un mur plein. o Ou d'une ferronnerie, éventuellement pourvue d'un mur bahut. o 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.

	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.
Couvertures	**Formes** ▪ Les toitures terrasses doivent être dissimulées par un acrotère ▪ Dans le cas de toitures à versants pour les constructions principales visibles de la rue, une pente variant de 35 à 60 degrés devra être appliquée. **Couleurs des matériaux de couverture** ▪ Les matériaux de couverture doivent avoir une couleur semblable aux matériaux traditionnels des toitures du lieu.
Espaces libres et plantations	Cf. Dispositions générales

2.3 SECTION C : STATIONNEMENT

Habitations	**Pour les véhicules motorisés** ▪ Il est exigé que soit réalisée, au minimum **une place de stationnement par logement à partir de 2 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 réalisée, au minimum, **une place de stationnement par tranche de 2 chambres**. **Pour les cycles non motorisés** ▪ Cf Dispositions générales.
Commerce, artisanat et 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. ▪ A tout travaux (changement 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 tout travaux (changement 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. **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. **Pour les cycles non motorisés** ▪ Cf Dispositions générales.
Hébergement hôtelier	Il est exigé que soit réalisée, au minimum, **une place de stationnement pour 4 chambres**.
Services publics ou d'intérêt collectif	▪ Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles 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 (annexe 2).

3. THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les règles d'urbanisme ci-dessous sont complémentaires aux dispositions réglementaires générales.

Toutes destinations	Cf. Dispositions réglementaires générales. **Accès et desserte** 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 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 automobiles sur la rue Royale à Calais sont interdits. Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile débouchant sur les voies suivantes (à Calais) : 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. **Voirie** Les voiries nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent présenter les caractéristiques suivantes, sauf impossibilité technique à titre exceptionnel : ▪ Largeur minimale de la plate-forme : 9 mètres, décomposée de la manière suivante : 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. ▪ Les voies à sens unique doivent avoir une largeur de 4 mètres de chaussée minimum. 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.

Titre D. REGLEMENT ZONE UB

Les dispositions applicables à chaque zone et secteur résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

La destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités peuvent différer au sein des périmètres liés aux risques naturels ou aux enjeux environnementaux indiqués au plan de zonage. Il est demandé au maître d'ouvrage de se référer aux dispositions générales, aux planches de zonages et aux annexes du PLUi afin de vérifier l'ensemble des prescriptions s'appliquant au droit d'un terrain.

Les règles d'urbanisme ci-dessous sont complémentaires aux dispositions réglementaires générales.

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

La zone **UB** correspond à la zone urbaine centrale des communes périurbaines dont la vocation est mixte.

Elle comprend quatre sous-secteurs :

- Un secteur **UBa**, qui correspond aux secteurs urbains périphériques des communes périurbaines.
- Un secteur **UBb**, qui correspond à un secteur de densité moindre (Coquelles).
- Un secteur **UBd**, secteur urbain spécifique sur Préville-Trou Gai (Coulogne).
- Un secteur **UBf,** secteur urbain aux conditions de stationnement spécifiques.
- Et un secteur **UBr,** secteur urbain correspondant à un site de projet en renouvellement urbain.

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Conformément aux dispositions de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau récapitulatif ci-après. Les dispositions littérales suivantes viennent encadrer les conditions d'autorisation, lorsqu'applicables.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Activités de services avec accueil d'une clientèle		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Cinéma		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X (hors UBr)	X (en UBr)

	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X (hors UBr)	X (en UBr)
	Exploitation forestière			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public		X	
	Locaux techniques et industriels		X	
	Établissements d'enseignement, santé et action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	

Sont autorisés sous conditions particulières :

Sont uniquement autorisés sous conditions particulières en zone UB, en dehors de la zone UBr :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone, sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ou le caractère résidentiel dominant :

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services avec accueil d'une clientèle, de restauration, de cinéma, d'hôtels, d'autres hébergements touristiques, de bureaux, sous réserves :
  - Qu'elles n'entrainent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
  - Et qu'elles soient intégrées dans le milieu environnant.
- Les constructions à usage d'entrepôts, sous réserves :
  - Qu'elles soient inférieures à 200 m².
  - Qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
  - Et qu'elles soient intégrées dans le milieu environnant.
- Les constructions à usage agricole, sous réserve qu'elles soient directement liées à une exploitation agricole existante avec une activité effective et continue à la date d'approbation du PLUi, et que ces constructions :
  - Soient nécessaires au fonctionnement de l'exploitation (bâtiments de stockage, hangars, abris, locaux techniques…).
  - Ne conduisent pas à la création d'un nouveau siège d'exploitation indépendant.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, à conditions :
  - Qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ou liées à sa bonne utilisation.
  - Qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores ou visuelles.
  - Et que ces installations ne soient pas des terrains de camping ou de caravaning.
- L'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, des exploitations agricoles et des industries existantes à la date d'approbation du PLUi, à conditions :
  - Qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone.

- Et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (bruit, incendie, explosion…).
- Et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Sont uniquement autorisés sous conditions particulières dans le secteur UBr :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone :

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services avec accueil d'une clientèle, de restauration, de cinéma, d'hôtels, d'autres hébergements touristiques et de bureaux, sous réserves :
  - Qu'elles n'entrainent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
  - Et qu'elles soient intégrées dans le milieu environnant.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, à conditions :
  - Qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ou liées à sa bonne utilisation.
  - Qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores ou visuelles.
  - Et que ces installations ne soient pas des terrains de camping ou de caravaning.

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

- Chaque opération entrainant la réalisation de logements doit comporter au moins 25 % de logements en accession à la propriété (accession sociale ou privée).

En sus, sont interdits les occupations et les usages suivants :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les caravanes isolées et les campings de toute nature.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.

2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	**Dans la zone UB, en dehors des secteurs UBa et UBd** Le nu de façade des constructions doit être implanté soit : ▪ **A l'alignement.** ▪ **Ou en retrait de 5 mètres** minimum par rapport à l'alignement. **Dans le seul secteur UBa** Le nu de façade des constructions doit être implanté **dans une bande comprise entre 5 et 30 mètres** par rapport à l'alignement. **Dans le seul secteur UBd** Le nu de façade des constructions doit être implanté avec un **retrait de 5 mètres** minimum par rapport à l'alignement. **Dans toute la zone** Aucune construction nouvelle en extension de construction ne peut être édifiée en avant du nu bâti existant ou attenant, excepté si cette extension respecte le même recul par rapport à l'alignement ou à l'emprise publique qu'une construction voisine. Toutefois, sont admis les décrochés de façade dans la limite de 25% de la longueur linéaire de la façade en question et dans la mesure où cette avancée respecte un retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement (il est à noter que cette disposition ne s'applique pas aux garages et carports, qui doivent conserver une marge de retrait de 5 mètres).
Implantation par rapport aux limites séparatives	***Dans une bande de 20 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'emprise publique :*** ▪ 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 suivantes. ▪ Toute façade ou partie de façade de construction 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.

	Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'emprise publique : ▪ Les constructions, ou parties de constructions doivent être implantées **en retrait des limites séparatives**. Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée : o 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. o 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 différence de niveau entre ces deux points (H), moins deux mètres soit L≥H-2. ▪ Toutefois, sont admises les constructions implantées sur une ou plusieurs limites séparatives dès lors qu'elles s'adossent à une construction du propriétaire riverain déjà implantée sur limite séparative et dans la mesure où ces constructions respectent les mêmes proportions en termes de hauteur et de longueur que la construction à laquelle elles s'adossent.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La distance à respecter entre deux bâtiments non contigus est de 3 mètres minimum.
Emprise au sol	**Dans la zone UB, en dehors des secteurs UBa et UBd** Non réglementé **Dans le seul secteur UBa** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60 % de la surface des parcelles.** **Dans le seul secteur UBd** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40 % de la surface de la parcelle.**
Hauteur	**Dans la zone UB, en dehors des secteurs Uba, UBb et UBd** En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser **10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.** **Dans le seul secteur UBa** En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser **6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.** En cas de reconstruction d'un bâtiment existant, la hauteur initiale du bâtiment peut être utilisée. Cette hauteur est portée à 12 mètres pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. **Dans le seul secteur UBb** La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser **R+1+C.**

	Dans le seul secteur UBd En aucun cas, la hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser : ▪ **6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.** ▪ **11 mètres au faîtage.** Les constructions doivent avoir une élévation de 50 cm du premier niveau de plancher habitable par rapport au terrain naturel.

2.2 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales	▪ Toutes couleurs criardes appliquées sur les façades ainsi que sur les menuiseries sont proscrites. Il est préféré des couleurs en harmonie avec l'architecture traditionnelle de la région.
Toitures, en dehors du secteur UBd	**Formes** ▪ Les toitures terrasses doivent être dissimulées par un acrotère ▪ Dans le cas de toitures à versants pour les constructions principales visibles de la rue, une pente variant de 35 à 60 degrés devra être appliquée. ▪ Les pans des toitures sont de préférence constitués de tuiles ou de matériaux en aspect tuile. **Couleurs des matériaux de couverture** ▪ Les matériaux de couverture doivent avoir une couleur semblable aux matériaux traditionnels des toitures du lieu.
Clôtures, en dehors du secteur UBd	▪ La hauteur des clôtures sur les marges de recul doit être harmonisée avec la hauteur des clôtures soit à l'alignement, soit en limites séparatives. ▪ Les clôtures situées à moins de 4 mètres des berges des watergangs doivent être uniquement constituées de dispositifs à claire-voie non scellés de façon à permettre leur démontage en cas d'entretien du watergang. **Clôtures sur rue** ▪ Les clôtures à l'alignement doivent respecter une hauteur maximale de **1,60 mètre**. Elles peuvent être constituées par les dispositifs suivants : o Un grillage à condition d'être doublé par une haie vive ou opacifié par un dispositif harmonieux. o Un dispositif à claire voie à condition que la partie pleine ne dépasse pas 0,80 mètres. o Une haie vive plantée. **Clôtures en limite séparative** ▪ Les clôtures en limites séparatives doivent être d'une hauteur maximale de **2 mètres**. Elles peuvent être constituées par les dispositifs suivants : o Un grillage à condition d'être doublé par une haie vive ou opacifié par un dispositif harmonieux. o Un dispositif à claire voie à condition que la partie pleine ne dépasse pas 0,80 mètres. o Une haie vive plantée.

	○ D'un mur d'intimité (panneau de bois …) à conditions qu'il soit à l'arrière de la construction principale et qu'il n'excède pas 3 mètres de profondeur.
Espaces libres et plantations	Cf. Dispositions générales

2.3 SECTION C : STATIONNEMENT

Habitations	Dans le cadre d'opérations d'ensemble, une place de stationnement dédiée aux visiteurs par tranche de 5 logements est exigée. **Dans la zone UB, en dehors des secteurs UBa, UBd et UBf** ▪ Pour les constructions à vocation d'habitation, il est exigé **1 place de stationnement par logement**. Dans le cas d'une division d'habitation en plusieurs logements, il doit être prévu autant de places de stationnement que de logements créés. **Dans le seul secteur UBa** ▪ Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé **2 places non couvertes de stationnement**. Dans le cas d'une division d'habitation en plusieurs logements, il doit être prévu autant de places de stationnement que de logements créés. **Dans les secteurs UBd et UBf** Non règlementé
Commerce, artisanat et bureaux dans toute la zone, en dehors des secteurs UBd et UBf	▪ Pour les constructions **d'artisanat et commerce de détail ou de bureaux :** il est exigé **une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher au-delà d'une surface plancher de 150 m².** ▪ Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. ▪ Il doit être aménagé, à l'intérieur des parcelles, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services, ainsi que ceux du personnel et de la clientèle.
Dans le secteur UBf	▪ Dans le cadre d'opérations d'ensemble mixte (habitat/commerce/équipements publics), la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement est à rechercher conformément à l'article R.151-45 du Code de l'Urbanisme. ▪ Pour les constructions à vocation **d'habitation**, il est exigé **1 place de stationnement.** ▪ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux changements de destination des constructions existantes.

3. THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Toutes destinations	Cf. Dispositions réglementaires générales. **Accès** L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin doit avoir une largeur minimum de 4 mètres. Cette largeur est portée à 5 mètres minimum pour tout accès desservant plus de deux logements. **Voirie** Les voiries nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent présenter les caractéristiques suivantes, sauf impossibilité technique, à titre exceptionnel : ▪ Largeur minimale de la plate-forme : 9 mètres, décomposée de la manière suivante : 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. ▪ Les voies à sens unique doivent avoir une largeur de 4 mètres de chaussée minimum. 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.

Titre E. REGLEMENT ZONE UC

Les dispositions applicables à chaque zone et secteur résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

La destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités peuvent différer au sein des périmètres liés aux risques naturels ou aux enjeux environnementaux indiqués au plan de zonage. Il est demandé au maître d'ouvrage de se référer aux dispositions générales, aux planches de zonages et aux annexes du PLUi afin de vérifier l'ensemble des prescriptions s'appliquant au droit d'un terrain.

Les règles d'urbanisme ci-dessous sont complémentaires aux dispositions réglementaires générales.

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

La zone **UC** correspond à la zone urbaine périphérique de Calais.

Elle comprend trois secteurs :

- secteur **UCa,** spécifique au site dédié à l'accueil des équipements majeurs en lien avec la politique de développement touristique (hôtel, logements…).
- Le secteur **UCc**, dédié aux secteurs commerciaux de l'avenue Guynemer, de la Route de Saint-Omer, de la rue Mollien.
- Et le secteur **UCd**, correspondant aux quartiers périphériques de la ville-centre.

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Conformément aux dispositions de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau récapitulatif ci-après. Les dispositions littérales suivantes viennent encadrer les conditions d'autorisation, lorsqu'applicables.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Activités de services avec accueil d'une clientèle		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Cinéma		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Industrie			X
	Entrepôt		X	

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public		X	
	Locaux techniques et industriels		X	
	Établissements d'enseignement, santé et action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	

Sont autorisés sous conditions particulières :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone, sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ou le caractère résidentiel dominant :

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail inférieurs à 1 000 m² de surface de plancher, d'activités de services avec accueil d'une clientèle, de restauration, de cinéma, d'hôtels, d'autres hébergements touristiques, de bureaux, et de centres de congrès et d'exposition, sous réserves :
  - Qu'elles n'entrainent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
  - Et qu'elles soient intégrées dans le milieu environnant.
- Les entrepôts, à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone.
- Les constructions à usage agricole, sous réserve qu'elles soient directement liées à une exploitation agricole existante avec une activité effective et continue à la date d'approbation du PLUi, et que ces constructions :
  - Soient nécessaires au fonctionnement de l'exploitation (bâtiments de stockage, hangars, abris, locaux techniques…).
  - Ne conduisent pas à la création d'un nouveau siège d'exploitation indépendant.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, à conditions, y compris entrepôts :
  - Qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ou liées à sa bonne utilisation.
  - Qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores ou visuelles.
  - Et que ces installations ne soient pas des terrains de camping ou de caravaning.
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à conditions :
  - 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 (bruit, incendie, explosion…).
  - Et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les groupes de garages individuels de plus de 2 box et de 30 box au plus, à conditions :
  - 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).

En sus des dispositions précédentes, occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions dans le secteur UCc :

- Les constructions destinées aux commerces de plus de 1 000 m² de surface de plancher.

En sus, sont interdits les occupations et les usages suivants :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les caravanes isolées et les campings de toute nature.
- Les groupes de garages individuels de plus de 30 box, à l'exception des parkings en ouvrage (silos, souterrains, etc.).
- Les dépôts de vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets, etc.
- Les bâtiments annexes, tels que clapiers, poulaillers, pigeonniers…

2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

Implantation des constructions par rapport à certaines voies :

Le nu de façade des constructions doit être implanté :

- 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.

Implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques :

Dans la **zone UC et le secteur UCc**, le nu de façade des constructions doit être implanté :

- Soit à **l'alignement.**
- Soit **en retrait de 0,5 mètre minimum.**

Dans le seul **secteur UCd**, le nu de façade des constructions doit être implanté en **retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.**

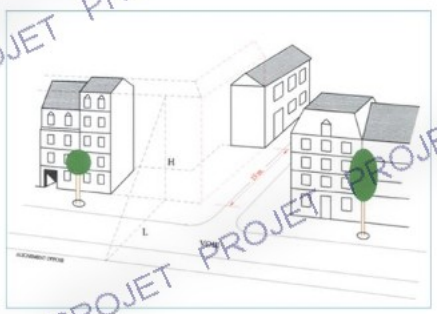
Dans le secteur UCa :

- Le nu de façade des constructions doit être implanté **entre 0 et 20 mètres à partir de l'alignement.**

Dispositions particulières

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.



Implantation par rapport aux limites séparatives	**Dans la zone UC, à l'exclusion du secteur UCa :** ***Dans une bande de 15 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du retrait admis :*** ▪ 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 ci-après. 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. ***Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du retrait admis :*** ▪ Les constructions doivent être implantées **en retrait des limites séparatives**, selon les modalités de calcul définies ci-après. ▪ 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. 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. **Dans le 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.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	**Dans la zone UC en dehors du secteur UCa** Les constructions non contiguës doivent : ▪ Être implantées de manière à ce 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 tout point de la façade : o De 6 mètres minimum pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, aux bureaux et aux entrepôts. o De 2 mètres minimum pour les constructions de moins de 40 m² d'emprise au sol et dont la hauteur totale est inferieure a 3 mètres. o De 3,5 mètres minimum, pour les autres constructions. **Dans le seul secteur UCa** Non règlementé.
Emprise au sol	**Dans la zone UC, à l'exclusion du secteur UCa et du secteur UCd :** 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. **Dans le secteur UCa :** ▪ Non règlementé. **Dans le secteur UCd :** 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.
Hauteur	**Dans la zone UC, à l'exclusion du secteur UCa et du secteur UCd :** ▪ 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. **Dans le 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. **Dans le secteur UCd :** ▪ La hauteur des constructions ne doit pas excéder **10 mètres.**

2.1 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Façade	Les constructions, à l'exception de celles destinées au commerce, à l'artisanat et les constructions et installations nécessaires aux services publics, doivent respecter les prescriptions des deux paragraphes suivants, sauf si le caractère des constructions avoisinantes ou déjà existantes le justifie. **En sus des dispositions précédentes, 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. **En sus des dispositions précédentes, 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).
Clôtures	**Clôtures sur rue et clôtures en limites séparatives 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 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. ▪ Les lisses sont autorisées, à condition de ne pas être en PVC ou assimilés.

	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.
Couvertures	**Formes** ▪ Les toitures terrasses doivent être dissimulées par un acrotère ▪ Dans le cas de toitures à versants pour les constructions principales visibles de la rue, une pente variant de 35 à 60 degrés devra être appliquée. **Couleurs des matériaux de couverture** ▪ Les matériaux de couverture doivent avoir une couleur semblable aux matériaux traditionnels des toitures du lieu.
Espaces libres et plantations	Cf. Dispositions générales. ▪ **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. o 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.

2.2 SECTION C : STATIONNEMENT

Habitations	Dans le cadre d'opérations d'ensemble, une place de stationnement dédiée aux visiteurs par tranche de 5 logements est exigée. **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 réalisée, au minimum : **une place de stationnement par tranche de 2 chambres.** **Pour les cycles non motorisés** ▪ Cf dispositions générales
Commerce, artisanat et 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. ▪ A 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 les 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 **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.** **Pour les cycles non motorisés** ▪ Cf dispositions générales
Hébergement hôtelier	Il est exigé que soit réalisée, au minimum, **une place de stationnement pour 2 chambres.**
Services publics ou d'intérêt collectif	▪ Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles 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 (annexe 2).

3. THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Toutes destinations	Cf. Dispositions réglementaires générales. **Accès** 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 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, boulevard de l'Egalité, chemin des Régniers, route de Saint-Omer et route de Gravelines. **Voirie** Les voiries nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent présenter les caractéristiques suivantes, sauf impossibilité technique, à titre exceptionnel : ▪ Largeur minimale de la plate-forme : 9 mètres, décomposée de la manière suivante : 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. ▪ Les voies à sens unique doivent avoir une largeur de 4 mètres de chaussée minimum. 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.

Titre F. REGLEMENT ZONE UD

Les dispositions applicables à chaque zone et secteur résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

PROJET

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

La destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités peuvent différer au sein des périmètres liés aux risques naturels ou aux enjeux environnementaux indiqués au plan de zonage. Il est demandé au maître d'ouvrage de se référer aux dispositions générales, aux planches de zonages et aux annexes du PLUi afin de vérifier l'ensemble des prescriptions s'appliquant au droit d'un terrain.

Les règles d'urbanisme ci-dessous sont complémentaires aux dispositions réglementaires générales.

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

La zone **UD** correspond à la zone urbaine mixte des communes rurales.

Elle comprend un secteur :

- Un secteur **UDa**, qui correspond aux secteurs périphériques des communes rurales.

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Conformément aux dispositions de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau récapitulatif ci-après. Les dispositions littérales suivantes viennent encadrer les conditions d'autorisation, lorsqu'applicables.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Activités de services avec accueil d'une clientèle		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public		X	
	Locaux techniques et industriels		X	
	Établissements d'enseignement, santé et action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	

Sont autorisés sous conditions particulières :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone, sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ou le caractère résidentiel dominant :

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services avec accueil d'une clientèle, de restauration, d'autres hébergements touristiques et de bureaux, sous réserves :
  - Qu'elles n'entrainent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
  - Et qu'elles soient intégrées dans le milieu environnant.
- L'extension ou la modification des établissements à usage d'industrie et d'entrepôts existants, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les constructions à usage agricole, sous réserve qu'elles soient directement liées à une exploitation agricole existante avec une activité effective et continue à la date d'approbation du PLUi, et que ces constructions :
  - Soient nécessaires au fonctionnement de l'exploitation (bâtiments de stockage, hangars, abris, locaux techniques…).
  - Ne conduisent pas à la création d'un nouveau siège d'exploitation indépendant.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, à conditions :
  - Qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ou liées à sa bonne utilisation.
  - Qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores ou visuelles.
  - Et que ces installations ne soient pas des terrains de camping ou de caravaning.
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à conditions :
  - 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 (bruit, incendie, explosion…).
  - Et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les groupes de garages individuels de plus de quatre unités sous réserve d'être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et de ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

- Les campings à la ferme et les annexes nécessaires à ce type d'activité, sous réserve qu'ils soient implantés à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes et qu'ils soient non visibles de la voie publique.

En sus, sont interdits les occupations et les usages suivants :

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques, tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- L'aménagement de terrains de camping-caravanings ainsi que le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

PROJET

2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	**Dans la zone UD, en dehors du secteur UDa :** Le nu de façade des constructions doit être implanté : ▪ **Soit à l'alignement** du domaine public ou à la limite d'emprise de la voie publique ou privée. ▪ **Soit avec un retrait minimal de 5 mètres** mesuré à la limite d'emprise de la voie publique ou privée. ▪ **Soit avec un retrait identique** à l'une des deux constructions limitrophes. Dans le cas d'une construction en dent creuse, il peut être imposé un retrait identique à l'une ou l'autre des constructions limitrophes. **Dans le seul secteur UDa :** Le nu de façade des constructions doit être implanté : ▪ **Soit à l'alignement** du domaine public ou à la limite d'emprise de la voie publique ou privée. ▪ **Soit avec un retrait compris entre 5 et 20 mètres** mesuré à la limite d'emprise de la voie publique ou privée. ▪ **Soit avec un retrait identique** à l'une des deux constructions limitrophes. Dans le cas d'une construction en dent creuse, il peut être imposé un retrait identique à l'une ou l'autre des constructions limitrophes. **Dans toute la zone** Aucune construction nouvelle en extension de construction ne peut être édifiée en avant du nu bâti existant ou attenant, excepté si cette extension respecte le même recul par rapport à l'alignement ou à l'emprise publique qu'une construction voisine. Toutefois, sont admis les décrochés de façade dans la limite de 25% de la longueur linéaire de la façade en question et dans la mesure où cette avancée respecte un retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement (il est à noter que cette disposition ne s'applique pas aux garages et carports, qui doivent conserver une marge de retrait de 5 mètres).
Implantation par rapport aux limites séparatives	Lorsque la construction s'implante à l'alignement, son implantation sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives est possible mais non obligatoire. **Implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives** ▪ Les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative à l'autre dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement. ▪ Au-delà de cette bande maximum de 20 mètres, la construction peut s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives : o Si la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3 mètres mesurés au droit de la limite séparative et sous réserve que la façade ne comporte pas de baies. o Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement total.

	Implantation avec marge d'isolement ▪ Lorsque la hauteur de la construction projetée est supérieure à 3 mètres, la construction s'implantera avec un retrait minimal de 3 mètres de la limite séparative. ▪ Lorsque la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3 mètres, la construction peut s'implanter avec un retrait compris entre 1 et 3 mètres de la limite séparative. ▪ Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 4 mètres de la limite séparative.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La distance à respecter entre deux bâtiments non contigus est de 3 mètres minimum.
Emprise au sol	**Dans la zone UD, en dehors du secteur UDa** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder : ▪ Pour les constructions à usage **d'habitation** et leurs annexes : **60%** de la superficie de l'unité foncière. ▪ Pour les **autres constructions** : **80%** de la superficie de l'unité foncière. **Dans le seul secteur UDa** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder : ▪ Pour les constructions à usage **d'habitation** et leurs annexes : **40%** de la superficie de l'unité foncière. ▪ Pour les **autres constructions** : **50%** de la superficie de l'unité foncière.
Hauteur	**Pour les constructions à usage d'habitation dans la zone UD, en dehors du secteur UDa** ▪ La hauteur des constructions à usage principal d'habitation ne doit pas excéder **7 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage.** ▪ Les bâtiments ne peuvent avoir une typologie supérieure à **R+1+C** (Rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables). ▪ En cas de toiture terrasse la hauteur fixée au sommet de l'acrotère ne doit pas excéder 7 mètres. **Pour les constructions à usage d'habitation dans le seul secteur UDa** ▪ La hauteur des constructions à usage principal d'habitation ne doit pas excéder **4 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage.** ▪ Les bâtiments ne peuvent avoir une typologie supérieure à **R+C** (Rez-de-chaussée + combles aménageables). ▪ En cas de toiture terrasse la hauteur fixée au sommet de l'acrotère ne doit pas excéder 4 mètres. **Pour les constructions à usage d'activités** ▪ La hauteur maximale autorisée est fixée à **12 mètres au faîtage.** **Pour les autres constructions** ▪ La hauteur maximale autorisée est fixée à **9m au faîtage.**

2.2 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Façade	▪ Les couvertures du corps principal de la construction doivent être réalisées dans des matériaux d'aspect tuile ou ardoise. On préférera des matériaux non réfléchissants. ▪ Il est souhaitable que les tuiles soient de couleur rouge /orangée ou couleur vieilli.
Clôtures	▪ Les clôtures à l'alignement doivent respecter une hauteur maximale de **1,60 mètre**. ▪ Les clôtures en limites séparatives doivent être d'une hauteur maximale de **2,20 mètres**.
Volumétrie et toiture	**Formes** ▪ Les toitures terrasses doivent être dissimulées par un acrotère ▪ Dans le cas de toitures à versants pour les constructions principales visibles de la rue, une pente variant de 35 à 60 degrés devra être appliquée. **Couleurs des matériaux de couverture** ▪ Les matériaux de couverture doivent avoir une couleur semblable aux matériaux traditionnels des toitures du lieu.
Espaces libres et plantations	Cf. Dispositions générales. ▪ **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. o 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.

2.3 SECTION C : STATIONNEMENT

Habitations	Dans le cadre d'opérations d'ensemble, une place de stationnement dédiée aux visiteurs par tranche de 5 logements est exigée. **Dans la zone UD, en dehors du secteur UDa** Pour les constructions à vocation d'habitation, il est exigé **1 place de stationnement par logement**. **Dans le seul secteur UDa** Pour les constructions à vocation d'habitation, il est exigé **2 places de stationnement par logement**. **Dispositions spécifiques pour les hébergements de type béguinage** Pour les constructions à vocation d'hébergement de type béguinage, il est exigé 0,5 place de stationnement par hébergement (arrondi à l'unité supérieure).
Commerce, artisanat et bureaux	▪ Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation. ▪ Il est recommandé une place de stationnement pour **50m² de surface de vente pour les commerces et par 50 m² de surface de plancher pour les services.** Toutefois : ▪ Cette norme ne s'applique pas aux commerces et services de moins de 100 m² de surface de vente.
Autres constructions	Les aires de stationnement et d'évolution doivent être conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation. Nombre d'emplacement minimum : ▪ Pour les **bureaux : 1 place minimum par tranche même incomplète de 50 m² de surface de plancher.** ▪ Pour les **hébergements touristiques : 1 place de stationnement par chambre.** ▪ Pour les **restaurants : 1 place pour 10m² de salle.**

3. THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Toutes destinations	Cf. Dispositions réglementaires générales. **Voirie** Les voiries nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent présenter les caractéristiques suivantes, sauf impossibilité technique, à titre exceptionnel : ▪ Largeur minimale de la plate-forme : 9 mètres, décomposée de la manière suivante : 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. ▪ Les voies à sens unique doivent avoir une largeur de 4 mètres de chaussée minimum. 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.

Titre G. REGLEMENT ZONE UE

Les dispositions applicables à chaque zone et secteur résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

PROJET

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

La destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités peuvent différer au sein des périmètres liés aux risques naturels ou aux enjeux environnementaux indiqués au plan de zonage. Il est demandé au maître d'ouvrage de se référer aux dispositions générales, aux planches de zonages et aux annexes du PLUi afin de vérifier l'ensemble des prescriptions s'appliquant au droit d'un terrain.

Les règles d'urbanisme ci-dessous sont complémentaires aux dispositions réglementaires générales.

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

La zone **UE** correspond à la zone urbaine destinée aux équipements d'envergure et aux constructions qui leur sont liées.

Elle comprend un secteur :

- Un secteur **UEa**, correspondant à l'aérodrome de Marck.

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Conformément aux dispositions de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau récapitulatif ci-après. Les dispositions littérales suivantes viennent encadrer les conditions d'autorisation, lorsqu'applicables.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Activités de services avec accueil d'une clientèle		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Cinéma		X	
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public	X		
	Locaux techniques et industriels	X		
	Établissements d'enseignement, santé et action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		

Sont autorisés sous conditions particulières dans toute la zone :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone, sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation d'équipements d'intérêt collectif de la zone :

- 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.
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail inférieurs à 300 m² de surface de plancher, d'activités de services avec accueil d'une clientèle, de restauration, de cinéma, les bureaux et les entrepôts, sous réserves :
  - Qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'une activité ou d'un équipement autorisé dans la zone.
  - Et qu'elles soient intégrées de manière cohérente dans l'environnement urbain et paysager.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à conditions :
  - Qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (bruit, incendie, explosion…).
  - Et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

En sus, sont autorisés sous conditions particulières dans le secteur UEa :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement et au développement de l'aérodrome.
- Les constructions, aménagements et installations en lien avec l'aviation du futur.

En sus, sont interdits les occupations et les usages suivants :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets…
- Les caravanes isolées.

2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Le nu de façade des constructions doit être implanté : ▪ **En retrait de 10 mètres minimum** de l'axe de l'avenue de Saint-Exupéry (Calais). ▪ **En retrait de 15 mètres minimum** de l'axe de l'avenue Pierre de Coubertin (Calais) et du boulevard du 8 mai (Calais). ▪ **A l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum** des autres voies et emprises publiques.
Implantation 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 ci-après. <u>Modalités de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives :</u> ▪ Toute façade ou partie de façade de constructions en retrait des limites séparatives doit être implantée : o 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. o 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.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Les constructions non contiguës doivent : ▪ Être implantées de manière à ce 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 : o De 2 mètres minimum pour les constructions de moins de 40 m2 d'emprise au sol et dont la hauteur totale est inférieure a 3 mètres. o De 5 mètres minimum, pour les autres constructions.
Emprise au sol	Non réglementé

Hauteur	**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. **Hauteur absolue** ▪ La hauteur des constructions ne doit pas excéder **25 mètres.**

2.2 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Façade	Cf. Dispositions générales
Clôtures	**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 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. ▪ D'autres types de clôtures peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées.
Espaces libres et plantations	Cf. Dispositions générales

2.3 SECTION C : STATIONNEMENT

Toutes constructions	▪ Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles est déterminé en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.).

3. THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Toutes destinations	Cf. Dispositions réglementaires générales. **Accès** L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin doit avoir une largeur minimum de 3,50 mètres. **Voirie** Les voiries nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent présenter les caractéristiques suivantes, sauf impossibilité technique, à titre exceptionnel : ▪ Largeur minimale de la plate-forme : 9 mètres, décomposée de la manière suivante : 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. ▪ Les voies à sens unique doivent avoir une largeur de 4 mètres de chaussée minimum. 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.

Titre H. REGLEMENT ZONE UH

Les dispositions applicables à chaque zone et secteur résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

PROJET

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

La destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités peuvent différer au sein des périmètres liés aux risques naturels ou aux enjeux environnementaux indiqués au plan de zonage. Il est demandé au maître d'ouvrage de se référer aux dispositions générales, aux planches de zonages et aux annexes du PLUi afin de vérifier l'ensemble des prescriptions s'appliquant au droit d'un terrain.

Les règles d'urbanisme ci-dessous sont complémentaires aux dispositions réglementaires générales.

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

La zone **UH** correspond à la zone urbaine à vocation d'équipements.

Elle comprend trois secteurs :

- Un secteur **UHa**, dédiée à l'aire d'accueil des gens du voyage.
- Un secteur **UHb**, correspondant aux équipements sportifs du Fort Vert (Marck).
- Et un secteur **UHc,** correspondant au secteur du lycée horticole (Coulogne).

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Conformément aux dispositions de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau récapitulatif ci-après. Les dispositions littérales suivantes viennent encadrer les conditions d'autorisation, lorsqu'applicables.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Habitation	Logement		X (hors UHa et UHb)	X (en UHa et UHb)
	Hébergement		X (hors UHa et UHb)	X en (UHa et UHb)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X (en UHc)	X (hors UHc)
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X (en UHb)	X (hors UHb)
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X (en UHc)	X (hors UHc)
	Exploitation forestière			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public		X	
	Locaux techniques et industriels		X	
	Établissements d'enseignement, santé et action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	

Sont autorisées sous conditions particulières

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone, sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation d'équipements d'intérêt collectif de la zone :

Dans la zone UH, en dehors des secteurs UHa, UHb et UHc :

- Les évolutions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi (annexes, extensions et réhabilitations), sous réserve de respecter les règles stipulées ci-après.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et de services publics, y compris voiries et stationnements dès lors que toute disposition est prévue pour optimiser leur insertion à l'environnement.

Dans le seul secteur UHa :

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

Dans le seul secteur UHb :

- Les constructions destinées aux bureaux, sous réserves :
  - Qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Et qu'elles soient intégrées dans le milieu environnant.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Dans le seul secteur UHc :

- 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.
- Les hébergements en lien avec l'internat, sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du lycée agricole.

- Les constructions à vocation d'artisanat et de commerces de détail, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du lycée agricole.
- Les constructions à vocation agricole, sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du lycée agricole.
- Les constructions d'équipements scolaires et sociaux éducatifs liés à l'agriculture.

En sus, sont interdits les occupations et les usages suivants :

- Toute occupation ou utilisation du sol ne figurant pas explicitement parmi les autorisations ci-dessus est interdite.

PROJET

2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Non règlementé
Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées : ▪ **Soit sur une ou plusieurs limites séparatives.** ▪ **Soit en retrait par rapport à la limite séparative, d'une distance au-moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (L<H/2), avec un minimum de 3 mètres.**
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La distance à respecter entre deux bâtiments non contigus est de 5 mètres minimum. Dans le secteur UHc, cette distance peut être amenée à 3 mètres en cas de nécessité fonctionnelle.
Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **15%** de la superficie de l'unité foncière, dans le seul secteur UHb.
Hauteur	**Dans la zone UH, en dehors du secteur UHb** ▪ La hauteur maximale autorisée est fixée à **9m au faîtage**. **Dans le seul secteur UHb** ▪ La hauteur maximale autorisée est fixée à **4m au faîtage.**

2.2 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Clôtures	▪ La hauteur des clôtures sur rue, sur les marges de recul, ou sur les limites séparatives ne doivent pas dépasser **2 mètres.** ▪ 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. ▪ 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.
Espaces libres et plantations	Cf. Dispositions générales

2.3 SECTION C : STATIONNEMENT

Habitations	La création de places de stationnement des véhicules doit se faire en dehors des voies publiques.
Autres constructions	Les aires de stationnement et d'évolution doivent être conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

3. THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Toutes destinations	Cf. Dispositions réglementaires générales. **Accès** L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin doit avoir une largeur minimum de 3,50 mètres. **Voirie** Les voiries nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent présenter les caractéristiques suivantes, sauf impossibilité technique, à titre exceptionnel : ▪ Largeur minimale de la plate-forme : 9 mètres, décomposée de la manière suivante : 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. ▪ Les voies à sens unique doivent avoir une largeur de 4 mètres de chaussée minimum. 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.

Titre I. REGLEMENT ZONE UG

Les dispositions applicables à chaque zone et secteur résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

PROJET

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

La destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités peuvent différer au sein des périmètres liés aux risques naturels ou aux enjeux environnementaux indiqués au plan de zonage. Il est demandé au maître d'ouvrage de se référer aux dispositions générales, aux planches de zonages et aux annexes du PLUi afin de vérifier l'ensemble des prescriptions s'appliquant au droit d'un terrain.

Les règles d'urbanisme ci-dessous sont complémentaires aux dispositions réglementaires générales.

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

La zone **UG** correspond à la zone urbaine d'activités commerciales, artisanales et de bureaux.

Elle comprend un secteur :

- Un secteur **UGa**, dédié à la zone d'activités Curie.
- Un secteur **UGb** où les logements et les bureaux sont autorisés pour permettre la diversification des zones commerciales.

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Conformément aux dispositions de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau récapitulatif ci-après. Les dispositions littérales suivantes viennent encadrer les conditions d'autorisation, lorsqu'applicables.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Habitation	Logement	X en UGb	X (hors UGb)	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau	X en UGb	X (hors UGb)	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public		X	
	Locaux techniques et industriels		X	
	Établissements d'enseignement, santé et action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	

Sont autorisées sous conditions particulières dans toute la zone UG :

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations ou utilisations du sol compatibles avec la vocation économique de la zone UG, dans les conditions suivantes :

- Les constructions à destination d'entrepôts, sous réserves :
  - Qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'une activité ou d'un équipement autorisé dans la zone.
  - Et qu'elles soient intégrées de manière cohérente dans l'environnement urbain et paysager.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, à conditions :
  - Qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ou liées à sa bonne utilisation.
  - Qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores ou visuelles.
  - Et que ces installations ne soient pas des terrains de camping ou de caravaning.
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à conditions :
  - Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (bruit, incendie, explosion…).
  - Et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les installations de production ou de stockage d'énergie renouvelable, sous réserves :
  - Qu'elles soient compatibles avec la vocation commerciale et l'environnement immédiat de la zone.
  - Qu'elles soient implantées sur toiture, en ombrière, sur bâtiment, en structure légère ou en friche, sans compromettre l'activité économique principale.
  - Et qu'elles respectent les règles d'insertion paysagère, de sécurité et d'accès.
  - Ces projets sont encouragés sur les parkings, toitures et friches de la zone, dans le respect de leur compatibilité avec l'activité principale de la zone.

En sus, sont autorisées sous conditions particulières dans toute la zone UG, en dehors du secteur UGb :

- Les constructions destinées à l'habitation, à condition :
  - Qu'elles soient nécessaires au logement des personnes assurant de manière permanente la direction, la surveillance et la sécurité des constructions ou installations autorisées sur la zone.
- Les constructions à destination de bureaux, sous réserves :
  - Qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'une activité ou d'un équipement autorisé dans la zone.
  - Et qu'elles soient intégrées de manière cohérente dans l'environnement urbain et paysager.

En sus, sont interdits les occupations et les usages suivants :

- 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 vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets…

2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	**Dans la zone UG, en dehors du secteur UGa** Le nu de façade des constructions doit être implanté : ▪ **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. **Dans le seul secteur UGa** ▪ Par rapport à l'autoroute A16, le nu de façade des constructions doit être implanté **en retrait de 50 mètres minimum de l'axe de l'A16.** ▪ **Par rapport aux autres voies et emprises publiques**, le nu de façade 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 cette disposition sur l'une au moins des deux voies.
Implantation par rapport aux limites séparatives	**Dans la zone UG, en dehors du secteur UGa** ▪ Les constructions doivent être implantées **en retrait de 2,50 mètres minimum** des limites séparatives et respecter la condition suivante : o 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 : o Lorsqu'il existe en limite séparative une construction ou un mur, d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement. o 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. **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 : o 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.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	**Dans la zone UG, en dehors du secteur UGa** Les constructions non contiguës doivent respecter une distance, en tous points de la façade de 5 mètres minimum. **Dans le seul secteur UGa** Les constructions non contiguës doivent : ▪ Être implantées de manière à ce 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 5 mètres minimum.
Emprise au sol	**Dans la zone UG, en dehors du secteur UGa** L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **50 %** de la superficie du terrain. **Dans le seul secteur UGa** L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **60 %** de la superficie du terrain.
Hauteur	**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) **Hauteur absolue** La hauteur des constructions ne doit pas excéder **15 mètres.**

2.2 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Façade	▪ 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 autres matériaux bruts qui la constituent.
Toitures	▪ Les toitures des constructions doivent être invisibles des voies publiques si elles ne sont pas réalisées en matériaux " nobles " de type ardoises, tuiles. ▪ Proposer de remplacer par « Les toitures des constructions doivent être traitées comme une 5ème façade. ».
Clôtures	**Dans la zone UG, en dehors 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. **Dans le seul secteur UGa** ▪ 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.
Espaces libres et plantations	Cf. Dispositions générales **25% de la superficie** du terrain minimum doivent être maintenus en espaces de pleine terre.

2.3 SECTION C : STATIONNEMENT

Commerce et artisanat	Il est exigé que soient réalisées, au minimum : ▪ **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.**
Bureau	Il est exigé : ▪ Que soit réalisée, au minimum, **une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.**
Hébergement hôtelier	Il est exigé que soit réalisée, au minimum, **une place de stationnement pour 2 chambres.**
Services publics ou d'intérêt collectif	▪ Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles 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 (annexe 2).

3. THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Toutes destinations	Cf. Dispositions réglementaires générales. **<u>Accès</u>** Les accès aux parcelles doivent être soignés. 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 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. Dans le secteur UGa, les accès doivent être éloignés de 15 mètres minimum des entrées et sorties des giratoires. **<u>Voirie</u>** Les voiries nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent présenter les caractéristiques suivantes, sauf impossibilité technique, à titre exceptionnel : ▪ Largeur minimale de la plate-forme : 9 mètres, décomposée de la manière suivante : 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. 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.

Titre J. REGLEMENT ZONE UI

Les dispositions applicables à chaque zone et secteur résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

La destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités peuvent différer au sein des périmètres liés aux risques naturels ou aux enjeux environnementaux indiqués au plan de zonage. Il est demandé au maître d'ouvrage de se référer aux dispositions générales, aux planches de zonages et aux annexes du PLUi afin de vérifier l'ensemble des prescriptions s'appliquant au droit d'un terrain.

Les règles d'urbanisme ci-dessous sont complémentaires aux dispositions réglementaires générales.

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

La zone **UI** correspond à la zone urbaine d'activités comprenant des industries lourdes.

Elle comprend trois secteurs :

- Un secteur **UIa**, qui autorise les industries lourdes et qui couvre notamment les périmètres des usines chimiques de Calais (Interor, Synthexim).
- Un secteur **UIb**, qui correspond aux zones industrielles et logistiques insérées dans le tissu urbain mixte (Calais).
- Et un secteur **UIc,** qui correspond à un secteur aux conditions d'implantation spécifiques (Marck).
- Et un secteur **UId**, qui correspond à un secteur de la zone UI plus souple sur les règles d'implantation et d'emprise au sol → règlement UId à créer.

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Conformément aux dispositions de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau récapitulatif ci-après. Les dispositions littérales suivantes viennent encadrer les conditions d'autorisation, lorsqu'applicables.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X (hors UIa)	X (en UIa)
	Activités de services avec accueil d'une clientèle		X (hors UIa)	X (en UIa)
	Restauration		X (hors UIa)	X (en UIa)
	Commerce de gros			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Industrie	X		

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public		X	
	Locaux techniques et industriels		X	
	Établissements d'enseignement, santé et action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	

Sont autorisées sous conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations ou utilisations du sol compatibles avec la vocation économique de la zone UI, dans les conditions suivantes :

Dans toute la zone UI (y compris le secteur UIa) :

- Les constructions destinées à l'habitation, à conditions :
  - Qu'elles soient nécessaires au logement des personnes assurant de manière permanente la direction, la surveillance et la sécurité des constructions ou installations autorisées sur la zone.
  - Qu'elles soient compatibles avec un PPRT en vigueur si le secteur est concerné.
- Les constructions à usage de bureaux, sous réserves :
  - Qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'une activité ou d'un équipement autorisé dans la zone.
  - Et qu'elles soient intégrées de manière cohérente dans l'environnement urbain et paysager.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, à conditions :
  - Qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ou liées à sa bonne utilisation.
  - Qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores ou visuelles.
  - Et que ces installations ne soient pas des terrains de camping ou de caravaning.

Dans la zone UI, en dehors du secteur UIa :

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services avec accueil d'une clientèle, et de restauration, sous réserves :
  - ~~Qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'une activité ou d'un équipement autorisé dans la zone.~~
  - ~~Et~~ qu'elles soient intégrées de manière cohérente dans l'environnement urbain et paysager.

- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à conditions :
    - Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (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, à conditions :
    - 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.

En sus, sont interdits les occupations et les usages suivants :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes.
- Les décharges, les dépôts de tous objets et matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés, autres que ceux mentionnés ci-dessus.

2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Le nu de façade des constructions doit être implanté : ▪ **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 dans la zone UI en dehors du secteur UIc, et **en retrait de 50 mètres minimum** de l'alignement de l'autoroute A16 dans le secteur UIc. **Dans la zone UI, en dehors des secteurs UIa et UIb** Le nu de façade des constructions doit être implanté **en retrait de 5 mètres minimum** de l'alignement. **Dans le seul secteur UIa** Le nu de façade des constructions doit être implanté : ▪ **En retrait de 5 mètres minimum** de l'alignement pour les constructions à usage de bureaux et les constructions à usage d'habitations autorisées dans la zone. ▪ **En retrait de 10 mètres minimum** de l'alignement pour les autres constructions. **Dans le seul secteur UIb** Le nu de façade des constructions doit être implanté : ▪ **A 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. **Cas des aménagements liés aux voies ferrées** Une modulation de l'implantation des constructions telle qu'elle résulte des dispositions du présent article est admise pour des aménagements liés aux voies ferrées.
Implantation par rapport aux limites séparatives	**Dans la zone UI, en dehors des secteurs UIa et UIb** Les constructions doivent être implantées : ▪ **En retrait de 5 mètres minimum** des limites séparatives jouxtant une zone à vocation mixte (zones UA, UB et UC), et respecter la condition suivante : o 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 : o 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, sauf au contact des zones à vocation habitat où la limite est réduite à 3 mètres.

	Dans le seul secteur UIa Les constructions doivent être implantées : ▪ **En retrait de 5 mètres minimum** des limites séparatives ne jouxtant pas une zone à vocation mixte (zones UB et UC) et respecter la condition suivante : o 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 (zones UA, UB, UC, UD, 1AUA, 1AUB). ▪ 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, sauf au contact des zones à vocation habitat où la limite est réduite à 3 mètres. **Dans le seul secteur UIb** ***Dans une* bande de 15 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du retrait admis :** 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 ci-après. **Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du retrait admis :** Les constructions doivent être implantées **en retrait des limites séparatives**, selon les modalités de calcul définies ci-après. 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. 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 : o 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.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	**Dans toute la zone UI** Les constructions non contiguës doivent respecter une distance, en tout point 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, pour les autres constructions. Cette distance peut être réduite pour des nécessités fonctionnelles.
Emprise au sol	L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **75 % de la superficie du terrain.**

Hauteur	**Hauteur relative dans la zone UI, en dehors du secteur UIa** ▪ 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). **Hauteur absolue dans la zone UI, en dehors des secteurs UIa, UIb et UIc** ▪ La hauteur des constructions ne doit pas excéder **19 mètres**, sauf pour des nécessités fonctionnelles. **Hauteur dans le secteur UIa** ▪ Non règlementé. **Hauteur absolue dans le secteur UIb** ▪ La hauteur des constructions ne doit pas excéder **15 mètres**. **Hauteur absolue dans le secteur UIc** ▪ La hauteur des constructions ne doit pas excéder **17 mètres.**

2.2 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Façade	▪ Les façades visibles depuis l'A16 devront présenter une grande qualité architecturale.
Clôtures	▪ Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies végétales, qui peuvent être doublées à l'intérieur du terrain d'un grillage. ▪ Les essences choisies doivent avoir un feuillage persistant. ▪ 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.
Espaces libres et plantations	Cf. Dispositions générales **20% de la superficie** du terrain minimum doivent être maintenus en espaces de pleine terre.

2.3 SECTION C : STATIONNEMENT

Industrie artisanat, commerces, bureaux et entrepôts	▪ Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles 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.
Commerce en zone UI, en dehors du secteur UIa	▪ Il est exigé que soient réalisées, au minimum, des aires de stationnement suffisamment dimensionnées pour le stationnement des 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.**
Habitation	▪ Il est exigé que soit réalisée, au minimum, **une place de stationnement par logement.**
Services publics ou d'intérêt collectif	▪ Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles 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 (annexe 2).

3. THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Toutes destinations	Cf. Dispositions réglementaires générales. **Accès** 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 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. **Voirie** Les voiries nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent présenter les caractéristiques suivantes, sauf impossibilité technique, à titre exceptionnel : ▪ Largeur minimale de la plate-forme : 9 mètres, décomposée de la manière suivante : 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. 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.

Titre K. REGLEMENT ZONE UM

Les dispositions applicables à chaque zone et secteur résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

La destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités peuvent différer au sein des périmètres liés aux risques naturels ou aux enjeux environnementaux indiqués au plan de zonage. Il est demandé au maître d'ouvrage de se référer aux dispositions générales, aux planches de zonages et aux annexes du PLUi afin de vérifier l'ensemble des prescriptions s'appliquant au droit d'un terrain.

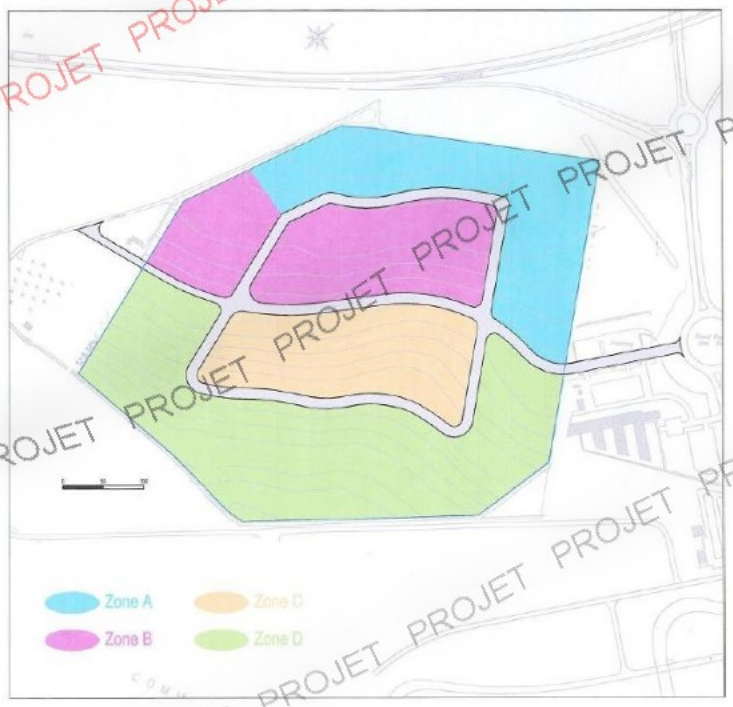
Les règles d'urbanisme ci-dessous sont complémentaires aux dispositions réglementaires générales.

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

La zone **UM** correspond à la zone d'activités mixtes (activités secondaires et tertiaires).

Elle comprend deux secteurs :

- Un secteur **UMa**, secteur où les commerces, les restaurants et l'hôtellerie sont interdits (Coulogne).
- Un secteur **UMc**, où les commerces non alimentaires sont autorisés.
- Un secteur **UMt**, secteur correspondant à la ZA des Terrasses (Coquelles), qui comporte quatre sous-secteurs :
  - Le secteur A, situé en frange de l'A16.
  - Le secteur B, situé entre le secteur A et l'axe médian.
  - Le secteur C, situé au Sud-Est de l'axe médian.
  - Le secteur D, situé en frange du faisceau ferré.



Localisation des 4 sous-secteurs de UMt (ZA des Terrasses de Coquelles)

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Conformément aux dispositions de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau récapitulatif ci-après. Les dispositions littérales suivantes viennent encadrer les conditions d'autorisation, lorsqu'applicables.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X (en UMc)	X (hors UMc)
	Activités de services avec accueil d'une clientèle		X (hors UMa)	X (en UMa)
	Restauration		X (hors UMa)	X (en UMa)
	Commerce de gros			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public		X	
	Locaux techniques et industriels		X	
	Établissements d'enseignement, santé et action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	

Sont autorisées sous conditions particulières, dans toute la zone UM :

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations ou utilisations du sol compatibles avec la vocation économique de la zone UM, dans les conditions suivantes :

- Les nouvelles constructions à usage à l'habitation et leur évolution, à condition :
  - Qu'elles soient nécessaires au logement des personnes assurant de manière permanente la direction, la surveillance et la sécurité des constructions ou installations autorisées sur la zone.

- Les évolutions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi (annexes, extensions et réhabilitations), sous réserve de respecter les règles stipulées ci-après.
- Les constructions et installations à usage d'industries, d'entrepôts et de bureaux, à conditions :
    - Qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'une activité ou d'un équipement autorisé dans la zone.
    - Et qu'elles soient intégrées de manière cohérente dans l'environnement urbain et paysager.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, à conditions :
    - Qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ou liées à sa bonne utilisation.
    - Qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores ou visuelles.
    - Et que ces installations ne soient pas des terrains de camping ou de caravaning.
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à conditions :
    - Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (bruit, incendie, explosion…).
    - Et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

En sus, sont autorisées sous conditions particulières, dans la zone UM en dehors du secteur UMa :

- Les constructions et installations à usage d'activités de services avec accueil d'une clientèle, et de restauration, à conditions :
    - Qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'une activité ou d'un équipement autorisé dans la zone.
    - Et qu'elles soient intégrées de manière cohérente dans l'environnement urbain et paysager.

En sus, sont autorisées sous conditions particulières, uniquement dans le secteur UMc :

- Les constructions et installations à usage d'artisanat et de commerce de détail, à conditions :
    - Qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'une activité ou d'un équipement autorisé dans la zone.
    - Et qu'elles soient intégrées de manière cohérente dans l'environnement urbain et paysager.

En sus, sont interdits les occupations et les usages suivants :

Dans toute la zone UM :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets d'habitation…).
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes.
- Les dépôts de toute nature, à l'exception des dépôts de matériel directement liés à une activité autorisée dans la zone et à conditions :
    - Qu'ils soient masqués depuis l'espace public.
    - Et sans nuisance pour le voisinage.
- Les aires de stockage à l'air libre.

2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	**Dans toute la zone UM, en dehors du secteur UMt** Le nu de la façade des constructions doit être implanté soit : ▪ **En retrait de 75 mètres minimum** par rapport à l'axe de la RD 943. ▪ **En retrait de 50 mètres minimum** de l'axe de l'A216 et de sa bretelle de sortie. ▪ **A l'alignement du boulevard Central** (rue Costes et Bellonte, à Calais) et de la voie longeant l'A216, ou dans une bande de 5 à 20 mètres de l'alignement de ces voies. ▪ **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. **Dans le seul secteur UMt** ▪ Par rapport aux voies publiques parallèles aux courbes de niveau, le nu de façade des constructions doit être édifié avec **un retrait minimum de 5 mètres** pour les façades principales et latérales, par rapport à la limite d'emprise. ▪ Par rapport aux voies publiques inscrites dans le sens de la plus grande pente, le nu de façade des constructions doit être édifié avec **un retrait minimum de 8 mètres** par apport à la limite d'emprise. ▪ **Dans le secteur Nord-Est (secteur A),** le nu des façades des constructions doit être édifié avec un **retrait minimum de 20 mètres** par rapport à la voie principale connectée au rond-point. L'implantation de ces bâtiments sera telle que la végétation ne masque pas, en hiver, les façades exposées au sud. ▪ Le nu de façade des constructions doit respecter un **recul de 90 mètres par rapport à l'axe de l'A16.**
Implantation par rapport aux limites séparatives	**Dans toute la zone UM, en dehors du secteur UMt** ▪ 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 au droit de cette limite n'excède pas 7 mètres, sauf au contact des zones à vocation habitat où la limite est réduite à 3 mètres. **Dans le seul secteur UMt** Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimum :** ▪ **De 5 mètres par rapport aux limites de fond de parcelle.** ▪ **De 10 m par rapport aux limites latérales.** ▪ **De 5 m par rapport aux chemins de service.** ▪ **De 10 m par rapport aux boisements périphériques** de la zone, localisés sur les flancs Ouest et Nord-Ouest, ainsi qu'au niveau du chemin de service boisé au bas de la zone.

	Afin de garantir une certaine homogénéité dans l'implantation des constructions, ces dernières doivent avoir leur façade la plus longue alignée de préférence sur les lignes de découpage parcellaire inscrites dans le sens de la plus grande pente (direction Nord-Ouest Sud-Est), à défaut elles peuvent s'implanter perpendiculairement à ces lignes. Afin de rechercher la meilleure exposition au soleil, d'éviter les effets d'ombre portée d'une construction sur l'autre, de rechercher les meilleurs angles de vue en belvédère, les constructions doivent s'implanter en quinconce. 
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	**Dans toute la zone UM, en dehors du secteur UMt** Les constructions non contiguës doivent : ▪ Être implantées de manière à ce 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 5 mètres minimum. **Dans le seul secteur UMt** Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance minimum de **5 mètres**, permettant l'entretien facile des marges d'isolement, des bâtiments, et le passage du matériel de lutte contre l'incendie. Les bâtiments devront être implantés de façon à éviter que les ombres portées en hiver ne masquent les bâtiments adjacents lorsque le soleil est à son zénith .
Emprise au sol	**Dans toute la zone UM, en dehors du secteur UMt** L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **70 % de la superficie du terrain**. **Dans le seul secteur UMt** L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder : ▪ **40 %** de la surface totale de la parcelle, pour les **secteurs A et B**. ▪ **50 %** de la surface totale de la parcelle, pour les **secteurs C et D**. Dans tous les secteurs, les surfaces imperméabilisées (bâtiments et aires d'évolution des véhicules) ne doivent pas dépasser 75% de la surface totale de la parcelle.

Hauteur	**Hauteur relative dans toute la zone, en dehors du secteur UMt** ▪ 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). **Hauteur absolue dans toute la zone, en dehors du secteur UMt** ▪ La hauteur des constructions destinées aux **bureaux** ne doit pas excéder **18 mètres.** ▪ La hauteur des **autres constructions** ne doit pas excéder **12 mètres.** ▪ Un dépassement de 2 mètres de la hauteur absolue peut être admis pour l'implantation d'une enseigne sur les bâtiments. **Hauteur maximale dans le secteur UMt** La hauteur des constructions à l'égout du toit ne doit pas excéder : ▪ **Dans le secteur A : 6,50 m** par rapport au terrain naturel fourni par l'aménageur avant travaux. ▪ **Dans le secteur B : 9 m** par rapport au terrain naturel fourni par l'aménageur avant travaux. ▪ **Dans le secteur C : 10 m** par rapport au terrain naturel fourni par l'aménageur avant travaux. ▪ **Dans le secteur D : 12 m** par rapport au terrain naturel fourni par l'aménageur avant travaux.

2.2 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Façade	▪ Le bardage métallique non peint est interdit. ▪ Les toitures des constructions doivent être invisibles des voies publiques si elles ne sont pas réalisées en matériaux " nobles " de type ardoises, tuiles. ▪ 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 matériau brut qui les constitue. **Dans le seul secteur UMt** Pour la couleur, une étude chromatique accompagne chaque permis. Cette étude fait l'objet d'un avis de la commission chargée de viser l'ensemble des demandes et intégrant les prescriptions de la charte colorimétrique de la démarche PALME.
Matériaux	**Dans le seul secteur UMt** Les aspects recherchés sont ceux des matériaux contemporains comme le bois, le verre, les bardages métalliques horizontaux, les enduits de teinte uniforme et les bétons décoratifs. Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures : ▪ Les matériaux dégradés. ▪ Les imitations de matériaux. ▪ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Eclairage	Les façades peuvent être éclairées. Toutefois, l'éclairage ne sera pas dirigé vers le ciel, mais directement vers les façades. Aucun faisceau d'éclairage ne doit être orienté vers les voies de circulation publiques.
Clôtures	**Dans toute la zone UM, en dehors du secteur UMt** ▪ Les clôtures sur rue et en limites séparatives doivent être d'une hauteur maximale de **2 mètres**. ▪ Elles peuvent être constituées d'un grillage à condition d'être doublé par une haie vive d'essences locales ou opacifié par un dispositif harmonieux. ▪ Les clôtures édifiées pour des raisons de sécurité, d'une hauteur de 3 mètres maximum, doivent être pourvues d'une partie pleine de 0,80 m maximum, surmontée 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. **Dans le seul secteur UMt** ▪ Les clôtures tant à l'alignement que sur les autres limites, ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être remplacées par une noue paysagère. Toutefois lorsque le pétitionnaire souhaite implanter une clôture, elle doit être obligatoirement constituée d'une grille métallique rigide à grande maille de 2 mètres de hauteur, et de ton gris.
Espaces libres et plantations	Cf. Dispositions générales. **Dans toute la zone UM, en dehors du secteur UMt** **20% de la superficie** du terrain minimum doivent être maintenus en espaces de pleine terre. 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. **Dans le seul secteur UMt** Les espaces plantés au sol doivent couvrir au moins **25 % de la surface du terrain**. Tout type de stockage à l'air libre est interdit sur la zone. La végétation implantée sur la zone des longues pièces répond à des règles d'organisation générale cherchant à privilégier la protection contre les vents, les ouvertures visuelles, la recherche d'effets de transparence (depuis l'A16 et pour les vues en belvédère des constructions). Elle fonde ses tracés sur le découpage cadastral originel dont l'orientation Nord-Ouest/Sud-Est marque profondément la zone et justifie son appellation des longues pièces. La réussite d'un plan de végétalisation harmonieux sur cette zone dépend à la fois de la mise en œuvre de trames végétales à charge du lotisseur et garantissant notamment le verdissement des contours de la zone et celui des accotements des dessertes internes mais aussi du cahier des charges applicables à chacun des acquéreurs. **Plantations en limites parcellaires :** Seules les limites parcellaires implantées dans le sens de la plus grande pente et non définies par la voirie de desserte interne sont accompagnées de végétation arbustive. Les végétaux sont adaptés aux conditions pédoclimatiques (Cf liste figurant dans les annexes documentaires), et plantés selon un schéma de composition type organisé en quinconce sur deux rangs espacés de 1 mètre. Les acquéreurs installés le long des voiries internes implantés dans le sens de la plus grande pente et dont la parcelle est contigüe à une noue, doivent planter des arbres tiges sur parcelle pour épaissir les bosquets aménagés sur l'emprise publique et se protéger des vents dominants. Ces plantations peuvent éventuellement être intégrées aux aires de stationnement. La plantation de haies de conifères mono-spécifiques est interdite.

2.3 SECTION C : STATIONNEMENT

Dans toute la zone UM, en dehors du secteur UMt

Commerce, artisanat et bureaux	Il est exigé que soient réalisées, au minimum des aires de stationnement suffisamment dimensionnées pour le stationnement des 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.**
Services publics ou d'intérêt collectif	▪ Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles 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 (annexe 2).

Dans le seul secteur UMt

Il est exigé :

- Une place par membre du personnel.
- Des places à destination des visiteurs et des aires d'évolution, en quantité suffisante pour subvenir aux besoins des constructions réalisées.

3. THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Accès	Les accès aux parcelles doivent être soignés. **Dans la zone UM, en dehors du secteur UMt** L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin doit avoir une largeur minimum de 5 mètres. **Dans le seul secteur UMt** Un terrain ne peut être considéré comme constructible, que s'il dispose d'un accès d'au-moins 8 mètres de largeur à la voie publique créée pour desservir la zone. Chaque accès doit être matérialisé par un mur de 2 mètres de hauteur, et par une grille implantée à 5 mètres en retrait de la limite d'emprise de la voie publique. Ce dispositif doit en outre, intégrer l'ensemble des coffrets techniques. Le positionnement des accès respectera les plantations en bosquet, réalisées dans le cadre du pré-verdissement de la zone. Si nécessaire les plantations gênantes seront transplantées à proximité, sur le domaine public.
Voirie dans le seul secteur UMt	La création de toutes nouvelles voies ouvertes à la circulation publique, est soumise aux conditions suivantes : ▪ Présenter les deux sens de circulation. ▪ Posséder une largeur minimale de chaussée de 6 mètres. ▪ Posséder une largeur minimale d'emprise de 11 mètres.

	Par ailleurs, la division d'un lot en plusieurs parcelles desservies par une voirie en raquette est interdite. Selon le schéma d'aménagement, des cheminements piétonniers se superposent aux chemins de services de 4 mètres indispensables à la mise en place et au fonctionnement des réseaux.
Eaux usées dans le seul secteur UMt	Le branchement au réseau public de collecte des eaux usées doit respecter les caractéristiques suivantes : ▪ Le rejet d'eaux pluviales au réseau d'eaux usées public est interdit (système séparatif). ▪ Les aménagements doivent garantir l'écoulement direct et sans stagnation des eaux usées. ▪ La partie publique du branchement est composée d'un regard de façade 0,60m x 0,60m, sans décantation, d'une canalisation de 200 mm de diamètre minimum pentée au moins à 3% et d'un dispositif de raccordement sur le réseau de collecte. ▪ Le regard de façade est situé en limite de propriété. L'implantation de ce regard de visite dépend de la localisation du point bas et des accès. Il doit être facilement accessible aux organismes de contrôle depuis la voie publique ou les chemins de service.
Eaux pluviales dans le seul secteur UMt	Le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales de l'ensemble de la zone est celui de l'infiltration par des techniques qui préservent le cycle de l'eau et la ressource en eau. Les dispositions pour la mise en œuvre de ce principe font l'objet du dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau. L'application de ce principe à la parcelle interdit tout rejet d'eaux pluviales dans les ouvrages publics. Les types d'ouvrages admis sont précisés dans l'annexe 3 du présent règlement.

PROJET

Titre L. REGLEMENT ZONE UP

Les dispositions applicables à chaque zone et secteur résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

La destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités peuvent différer au sein des périmètres liés aux risques naturels ou aux enjeux environnementaux indiqués au plan de zonage. Il est demandé au maître d'ouvrage de se référer aux dispositions générales, aux planches de zonages et aux annexes du PLUi afin de vérifier l'ensemble des prescriptions s'appliquant au droit d'un terrain.

Les règles d'urbanisme ci-dessous sont complémentaires aux dispositions réglementaires générales.

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

La zone **UP** correspond à la zone industrialo-portuaire et la zone d'extension du port, destinée à l'accueil des activités portuaires, logistiques, artisanales et de services, compatibles avec la vocation de la zone.

Elle comprend un secteur :

- Un secteur **UPr**, qui correspond au secteur de renouvellement de la zone UP.

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Conformément aux dispositions de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau récapitulatif ci-après. Les dispositions littérales suivantes viennent encadrer les conditions d'autorisation, lorsqu'applicables.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Habitation	Logement	X en UPr	X (hors UPr)	
	Hébergement	X en UPr	X (hors UPr)	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Activités de services avec accueil d'une clientèle		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public		X	
	Locaux techniques et industriels		X	
	Établissements d'enseignement, santé et action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	

Sont autorisés sous conditions particulières :

Dans toute la zone UP :

Sont autorisés sous conditions particulières les occupations ou utilisations du sol compatibles avec la vocation portuaire, industrielle et logistique de la zone, dans les conditions suivantes :

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services avec accueil d'une clientèle, de restauration, d'industrie, d'entrepôts et de bureaux, sous réserves :
  - Qu'elles soient directement liées au fonctionnement de la zone portuaire.
  - Et qu'elles soient intégrées dans le milieu environnant.
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, à usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services avec accueil d'une clientèle, de restauration, d'industrie, d'entrepôts et de bureaux, même si elles ne sont pas liées aux activités portuaires actuelles ou futures, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances nouvelles ou aggravées.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, à conditions :
  - Qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ou liées à sa bonne utilisation.
  - Qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores ou visuelles.
  - Et que ces installations ne soient pas des terrains de camping ou de caravaning.
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à conditions :
  - 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 (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, à conditions :
  - Qu'ils soient liés à une construction autorisée sur la zone.
  - Qu'ils n'engendrent pas de nuisances inacceptables (visuelles ou olfactives) pour le voisinage.
  - Qu'ils soient clôturés, végétalisés ou masqués depuis l'espace public.

En sus, dans la zone UP en dehors du secteur UPr :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition :
  - Qu'elles soient nécessaires au logement des personnes assurant de manière permanente la direction, la surveillance et la sécurité des constructions ou installations autorisées sur la zone.

En sus, dans le seul secteur UPr :

- En complément, dans le secteur UPr, toute nouvelle occupation, construction ou activité doit :
  - Être compatible avec les infrastructures portuaires.
  - S'inscrire dans une logique de densification maîtrisée du tissu bâti existant.
  - Limiter l'impact visuel, sonore et environnemental des activités nouvelles.
  - Et valoriser les caractéristiques urbaines et architecturales du site, notamment par la réutilisation ou la réhabilitation du bâti existant.

En sus, sont interdits les occupations et les usages suivants :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes.

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

- Toutes les occupations et utilisations du sol.

2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	**Dans la zone UP, en dehors du secteur UPr :** Le nu de façade des constructions doit être implanté soit : ▪ **En retrait de 20 mètres minimum** de l'alignement de l'A216. ▪ **En retrait de 6 mètres minimum** des autres voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer. **Dans le seul secteur UPr :** Le nu de façade des constructions doit être implanté **à l'alignement des voies et emprises publiques** ou privées, existantes ou à créer. **Dans toute la zone :** 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.
Implantation par rapport aux limites séparatives	**Dans la zone UP, en dehors du secteur UPr :** ▪ Les constructions doivent être implantées **en retrait de 5 mètres minimum** des limites séparatives et respecter la condition suivante : o 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. **Dans le seul secteur UPr :** ▪ Les constructions doivent être implantées en limite séparative. ▪ En cas de retrait, 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, avec un minimum de 3 mètres.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Les constructions non contiguës doivent respecter une distance, en tout point de la façade, de 5 mètres minimum.
Emprise au sol	Non réglementé
Hauteur	**Dans le seul secteur UPr :** La hauteur des constructions ne doit pas excéder **12 mètres** au faîtage.

2.2 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales	Sans objet
Espaces libres et plantations	Cf. Dispositions générales **Dans le seul secteur UPr :** **25% de la superficie** du terrain minimum doivent être maintenus en espaces de pleine terre.

2.3 SECTION C : STATIONNEMENT

Dispositions générales	Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles est déterminé en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, livraisons, etc.).

3. THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Toutes destinations	Cf. Dispositions réglementaires générales. **Accès** Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique 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.

Titre M. REGLEMENT ZONE UT

Les dispositions applicables à chaque zone et secteur résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

PROJET

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

La destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités peuvent différer au sein des périmètres liés aux risques naturels ou aux enjeux environnementaux indiqués au plan de zonage. Il est demandé au maître d'ouvrage de se référer aux dispositions générales, aux planches de zonages et aux annexes du PLUi afin de vérifier l'ensemble des prescriptions s'appliquant au droit d'un terrain.

Les règles d'urbanisme ci-dessous sont complémentaires aux dispositions réglementaires générales.

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

La zone **UT** correspond à la zone d'aménagement de la ZAC Transmarck - Turquerie.

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Conformément aux dispositions de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau récapitulatif ci-après. Les dispositions littérales suivantes viennent encadrer les conditions d'autorisation, lorsqu'applicables.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Activités de services avec accueil d'une clientèle		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public		X	
	Locaux techniques et industriels		X	
	Établissements d'enseignement, santé et action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	

Sont autorisées sous conditions particulières :

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations ou utilisations du sol compatibles avec la vocation économique de la zone UT, dans les conditions suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition :
  - Qu'elles soient nécessaires au logement des personnes assurant de manière permanente la direction, la surveillance et la sécurité des constructions ou installations autorisées sur la zone.
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services avec accueil d'une clientèle, de restauration, d'industries, d'entrepôts et de bureaux, sous réserves :
  - Qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'une activité ou d'un équipement autorisé dans la zone.
  - Et qu'elles soient intégrées de manière cohérente dans l'environnement urbain et paysager.
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à conditions :
  - Qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone.
  - Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (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 et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, à conditions :
  - Qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ou liées à sa bonne utilisation.
  - Qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores ou visuelles.
  - Et que ces installations ne soient pas des terrains de camping ou de caravaning.

En sus, sont interdits les occupations et les usages suivants :

- 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 toute nature, à l'exception des dépôts de matériel liés à l'exploitation de la zone (chantier, stockage, logistique…), à conditions d'être discrets, sécurisés et temporairement installés.

2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Le nu de façade des constructions doit être implanté **en retrait de 5 mètres minimum** de l'alignement des voies.
Implantation par rapport aux limites séparatives	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 10 mètres, et sous réserve de ne pas jouxter une zone à vocation principale d'habitat.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Les constructions non contiguës doivent respecter une distance, en tous points de la façade, de 4 mètres minimum.
Emprise au sol	L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **60 % de la superficie du terrain**.
Hauteur	**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). **Hauteur absolue** En zone UT : la hauteur des constructions ne doit pas excéder **18 mètres**, hors éléments techniques.

2.2 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales	Sans objet
Espaces libres et plantations	Cf. Dispositions générales. **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. Le CBS doit être **au minimum de 0,22.** Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites de zones doivent être obligatoirement plantées d'arbres de haute tige, d'essences locales et comporter une épaisseur d'au moins 0,80 mètres d'épaisseur, couche drainante comprise.

2.3 SECTION C : STATIONNEMENT

Commerce	Il est exigé que soient réalisées, au minimum : ▪ **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.**
Artisanat et bureaux	Il est exigé que soient réalisés, au minimum : ▪ **Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.**
Industrie	Il est exigé que soient réalisée, au minimum : ▪ Une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.).
Habitation	Il est exigé que soit réalisée, au minimum, **une place de stationnement par logement.**
Services publics ou d'intérêt collectif	▪ Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles 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 (annexe 2).

3. THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Toutes destinations	Cf. Dispositions réglementaires générales. **Accès** Les accès doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres et être étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Titre N. REGLEMENT ZONE UV

Les dispositions applicables à chaque zone et secteur résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

PROJET

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

La destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités peuvent différer au sein des périmètres liés aux risques naturels ou aux enjeux environnementaux indiqués au plan de zonage. Il est demandé au maître d'ouvrage de se référer aux dispositions générales, aux planches de zonages et aux annexes du PLUi afin de vérifier l'ensemble des prescriptions s'appliquant au droit d'un terrain.

Les règles d'urbanisme ci-dessous sont complémentaires aux dispositions réglementaires générales.

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

La zone **UV** correspond à une zone mixte, destinée au pôle hospitalier, à l'accueil d'équipements, des activités économiques et du logement sur le site du Virval (ZAC du Virval - Calais).

Elle comprend trois secteurs : les secteurs **UVa, UVb et UVc.**

Les règles sur les trois secteurs diffèrent au niveau de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

~~Aussi, 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.~~

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Conformément aux dispositions de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau récapitulatif ci-après. Les dispositions littérales suivantes viennent encadrer les conditions d'autorisation, lorsqu'applicables.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Activités de services avec accueil d'une clientèle		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Cinéma		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Industrie		X	
	Entrepôt		X	

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public		X	
	Locaux techniques et industriels		X	
	Établissements d'enseignement, santé et action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	

Sont autorisées sous conditions particulières, dans l'ensemble de la zone UV

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations ou utilisations du sol compatibles avec la vocation de la zone UV, dans les conditions suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition :
  - Qu'elles soient nécessaires au logement des personnes assurant de manière permanente la direction, la surveillance et la sécurité des constructions ou installations autorisées sur la zone.
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services avec accueil d'une clientèle, de restauration, de cinéma, d'hôtels, d'autres hébergements touristiques, de bureaux, d'industries et d'entrepôts, sous réserves :
  - Qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'une activité ou d'un équipement autorisé dans la zone.
  - Et qu'elles soient intégrées de manière cohérente dans l'environnement urbain et paysager.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, à conditions :
  - Qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ou liées à sa bonne utilisation.
  - Qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores ou visuelles.
  - Et que ces installations ne soient pas des terrains de camping ou de caravaning.
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à conditions :
  - Qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec les usages existants.
  - Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (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 conditions :
  - Qu'ils soient liés à une construction autorisée sur la zone.
  - Qu'ils n'engendrent pas de nuisances inacceptables (visuelles ou olfactives) pour le voisinage.
  - Qu'ils soient clôturés, végétalisés ou masqués depuis l'espace public.

En sus, sont interdits les occupations et les usages suivants :

- 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 autres que les dépôts de matériel réglementés ci-dessus.

PROJET

2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	**Dans la zone UV, en dehors du secteur UVb** ▪ Le nu de façade des constructions doit être implanté **en retrait de 5 mètres minimum** de l'alignement. **Dans le seul secteur UVb** **Par rapport à la rue du Beau-Marais** : ▪ Le nu de façade des constructions doit être implanté **en retrait de 5 mètres minimum** de l'alignement de la rue du Beau-Marais. Par rapport aux autres voies : ▪ Le nu des façades des constructions doit être implanté : ○ **A 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. **Dans le seul secteur UVc :** Le nu de façade des constructions doit être implanté : ▪ **En retrait de 5 mètres minimum** de l'alignement. ▪ **Ou à l'alignement le long de l'agora.**
Implantation par rapport aux limites séparatives	**Dans la zone UV, en dehors 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≥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. **Dans le seul secteur UVb** **Dans une bande de 20 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du retrait admis :** ▪ 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.

	Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du retrait admis : ▪ Les constructions doivent être implantées **en retrait des limites séparatives**, selon les modalités de calcul définies ci-après. ▪ 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. *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 : o Avec un retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives. o 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.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	**Dans l'ensemble de la zone UV** Les constructions non contiguës doivent : ▪ Être implantées de manière à ce 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 tout point de la façade, de 5 mètres minimum.
Emprise au sol	L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **70 % de la superficie du terrain**.
Hauteur	**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. **Hauteur absolue dans la zone UV, en dehors des secteurs UVa, UVb et UVc** ▪ La hauteur des constructions ne doit pas excéder **36 mètres.** **Hauteur absolue dans les secteurs UVa, UVb et UVc** ▪ La hauteur des constructions ne doit pas excéder ~~**15 mètres**~~ **25 mètres.**

2.2 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Façade	Cf. Dispositions générales
Clôtures	▪ Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies végétales, qui peuvent être doublées à l'intérieur du terrain d'un grillage. ▪ 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. **Clôtures sur rue et clôtures en limites séparatives 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. **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.
Espaces libres et plantations	Cf. Dispositions générales **20% de la superficie** du terrain minimum doivent être maintenus en espaces de pleine terre.

2.3 SECTION C : STATIONNEMENT

Habitations	**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 réalisée, au minimum : **une place de stationnement par tranche de 2 chambres.** **Pour les cycles non motorisés** Cf dispositions générales
Commerce, artisanat et bureaux	Il est exigé que soient réalisées, au minimum, des aires de stationnement suffisamment dimensionnées pour le stationnement des 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.**
Hébergement hôtelier	Il est exigé que soient réalisés, au minimum **une place de stationnement par tranche de 2 chambres.**
Services publics ou d'intérêt collectif	▪ Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles 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 (annexe 2).

3. THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Toutes destinations	Cf. Dispositions réglementaires générales. **Accès** Tout nouvel accès est interdit sur le Boulevard des Justes **Dans la zone UV, en dehors du secteur UVb** L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin doit avoir une largeur minimum de 5 mètres. 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. **Dans le seul secteur UVb** 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.

Titre 0. REGLEMENT ZONE UZA

Les dispositions applicables à chaque zone et secteur résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

La destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités peuvent différer au sein des périmètres liés aux risques naturels ou aux enjeux environnementaux indiqués au plan de zonage. Il est demandé au maître d'ouvrage de se référer aux dispositions générales, aux planches de zonages et aux annexes du PLUi afin de vérifier l'ensemble des prescriptions s'appliquant au droit d'un terrain.

Les règles d'urbanisme ci-dessous sont complémentaires aux dispositions réglementaires générales.

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

La zone **UZA** correspond à la ZAC Eurotunnel / Cité de l'Europe.

Elle comprend deux secteurs :

- Un secteur **UZAa**, destiné essentiellement au complexe « Cité Europe ».
- Un secteur **UZAb**, destiné aux extensions du complexe.

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Conformément aux dispositions de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau récapitulatif ci-après. Les dispositions littérales suivantes viennent encadrer les conditions d'autorisation, lorsqu'applicables.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Activités de services avec accueil d'une clientèle		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Cinéma		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X
	Exploitation agricole			X

Exploitation agricole et forestière	Exploitation forestière			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public			X
	Locaux techniques et industriels			X
	Établissements d'enseignement, santé et action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X

Sont autorisés sous conditions particulières :

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations ou utilisations du sol compatibles avec la vocation de la zone UZA, dans les conditions suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation, à condition :
  - Qu'elles soient nécessaires au logement des personnes assurant de manière permanente la direction, la surveillance et la sécurité des constructions ou installations autorisées sur la zone.
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services avec accueil d'une clientèle, de restauration, de cinéma, d'hôtels, d'autres hébergements touristiques et de bureaux, à conditions :
  - Qu'elles soient cohérentes avec la vocation commerciale et tertiaire de la zone.
  - Qu'elles respectent l'environnement urbain, le paysage et les formes urbaines existantes.
- Les parcs de stationnement publics ou privés, dès lors qu'ils sont liés au fonctionnement des équipements autorisés.
- Les stations-service, à conditions :
  - Qu'elles soient intégrées au fonctionnement général du pôle commercial.
  - Et qu'elles respectent les règles de sécurité, d'environnement et d'urbanisme applicables.

En sus, sont interdits les occupations et les usages suivants :

- L'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets d'habitation…).
- Les caravanes isolées, campings ou terrains de stationnement pour caravanes.
- Les dépôts de vente à l'air libre, les décharges, les dépôts de ferrailles et de véhicules désaffectés, les dépôts de matériaux de démolition.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sauf :
  - Les stations-service.
  - Les parcs de stationnement publics.
  - Les chaufferies collectives.
  - Et les activités strictement nécessaires au bon fonctionnement de la zone, sous réserve de compatibilité avec les autres usages autorisés.

2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Le nu de façade des constructions peut être implanté **à l'alignement**. **En cas de retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 1 mètre.** Par application de la loi Barnier, les installations et constructions doivent s'implanter à **100 mètres de l'axe de l'A16 et ses bretelles.** **Dans les " périmètres d'implantation soumis à des prescriptions particulières", identifiés aux documents graphiques** Le retrait peut être inférieur à 1 mètre. Au sein des périmètres, les constructions doivent être implantées à l'alignement indiqué sur une longueur de façade correspondant au minimum à 80% de la façade de chaque unité privative faisant l'objet d'une même demande de permis de construire.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent respecter, par rapport aux limites séparatives qui coïncident avec les limites de zones ou de secteurs, un **recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade.**
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.
Emprise au sol	Le rapport entre les surfaces construites au sol et la surface totale de chaque unité privative faisant l'objet d'une même demande de permis de construire **ne doit pas dépasser 60%.** Les surfaces occupées par des parcs de stationnement, même s'ils sont construits sur plusieurs niveaux ne sont pas à compter dans les surfaces construites.
Hauteur	La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas dépasser **12 mètres.** La hauteur indiquée ci-dessus est la hauteur absolue de tous les éléments comportant une toiture ou une étanchéité, à l'exception des mâts, antennes, câbles, servant ou non à la structure de l'ensemble. Un dépassement des hauteurs limité à 5 mètres, est autorisé en pourtour des bâtiments pour installer des superstructures porteuses destinées à recevoir des enseignes, dans les conditions stipulées dans la section B suivante (« Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »).

2.2 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Matériaux et constructions	▪ 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 le zone (par exemple insuffisance d'étanchéité au vent ou à la pluie) soit à l'usage des bâtiments (fréquentations du public, passage de véhicules, etc...). ▪ De même, les ensembles urbains constituant une unité découlant du parti d'aménagement (places, alignements imposés, etc...) doivent respecter une unité de matériaux, de trame de façade, et de proportion dans les percements.
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 bitumineuse ne doit rester apparente. Lorsqu'une partie de toiture traitée en terrasse est susceptible d'être vue depuis les voies publiques (rocades, BD de l'Europe…), il peut être imposé au constructeur de les traiter en terrasses plantées. ▪ Les équipements techniques, cages d'ascenseur, climatiseurs, ventilations, cheminées… doivent être (sauf impossibilité technique) regroupés dans des superstructures communes (dans les limites de hauteur déterminées à la section précédente). Ces superstructures doivent être traitées, tant en ce qui concerne les murs que la couverture éventuelle, de la même manière que les constructions principales.
Enseignes	▪ Les enseignes commerciales doivent s'appliquer sur les structures des bâtiments qu'elles ne doivent en aucun cas dépasser. ▪ Toutefois, des structures spéciales, construites pour recevoir des enseignes ou des publicités, peuvent être autorisées conformément aux règles de hauteur de la zone, à condition qu'elles s'insèrent dans une composition architecturale d'ensemble.
Clôtures	Les clôtures ne sont pas impératives, toutefois, si elles sont prévues, elles doivent être conformes aux dispositions suivantes: **Clôtures sur rue** ▪ Elles doivent être réalisées en éléments légers (grillage) et doublées par des haies vives ou des haies taillées au moins sur la face extérieure donnant sur le domaine public. ▪ Pour ce faire, elles doivent être en recul de 0,75m par rapport à la limite de propriété. La plantation et l'entretien des haies, même de celles qui sont extérieures à la clôtures, sont à la charge de chaque utilisateur privé. ▪ La hauteur recommandée est de **1,80m**. Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être autorisées si elles correspondent à des objectifs particuliers, par exemple défensifs ou esthétiques. ▪ Dans certains cas, lorsque des constructions ou des clôtures s'implantent en limite de propriété, ces dernières doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des constructions établies sur la parcelle concernée. Ces matériaux doivent avoir les mêmes qualités d'usage et de durabilité que ceux utilisés pour les constructions. ▪ Les portes d'accès aux parcelles 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. **Clôtures en limite séparative** ▪ Ces clôtures doivent être réalisées en éléments légers, identiques à celles établies le long du domaine public, et doublées de chaque côté par des haies vives ou taillées. ▪ La hauteur recommandée est de **1,80m**. Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être autorisées si elles correspondent à des objectifs particuliers, par exemple défensifs ou esthétiques.

	Clôtures à l'intérieur des propriétés ▪ Dans certains cas, des clôtures internes doivent être prévues pour dissimuler des ouvrages techniques, des cours de dessertes ou des aires de stockage. Elles doivent alors être réalisées en éléments pleins, avec des matériaux qui doivent avoir les mêmes qualités d'usage et de durabilité que ceux utilisés pour les constructions.
Espaces libres et plantations	▪ Les parcs de stationnement réalisés sur terre-plein doivent recevoir au minimum un arbre pour 6 places de voitures. ▪ Ces plantations doivent être soit installées selon une trame régulière, soit réparties de manière à rediviser les parcs de stationnement en unités correspondant au maximum à 150 places de voitures. ▪ Si ces parcs sont réalisés sur des dalles, ils doivent être recoupés soit par des plantations installées dans des jardinières, soit par des trémies permettant de planter des arbres en pleine terre. ▪ Les plantations servant à diviser les parcs de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 3m, et une hauteur minimum tout compris de 1,50m afin de dissimuler les véhicules à la vue des piétons. Cette hauteur est la hauteur totale de l'ensemble des plantations, des jardinières et des merlons de terre éventuels sur lesquels ces plantations sont mises en place.

2.3 SECTION C : STATIONNEMENT

Dispositions générales	Dans le secteur UZAa, 30% au minimum des places nécessaires à son exploitation doivent être couvertes.
Commerce, bureaux et artisanat	La capacité des parcs de stationnement doit être conforme aux normes suivantes : ▪ **Commerces : 1 place par tranche de 40 m2 de surface de plancher.** ▪ **Bureaux : 1 place par tranche de 60 m2 de surface de plancher.** ▪ **Artisanat : 1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher.**
Hébergement hôtelier	Il est exigé que soit réalisée, au minimum, **une place de stationnement pour 1 chambre.**

3. THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Toutes destinations	Cf. Dispositions réglementaires générales. **Voirie** L'emprise minimale des voies de desserte est de 13m, la chaussée aura au minimum une largeur de 7 mètres.

Titre P. Reglement zone UZB

Les dispositions applicables à chaque zone et secteur résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

La destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités peuvent différer au sein des périmètres liés aux risques naturels ou aux enjeux environnementaux indiqués au plan de zonage. Il est demandé au maître d'ouvrage de se référer aux dispositions générales, aux planches de zonages et aux annexes du PLUi afin de vérifier l'ensemble des prescriptions s'appliquant au droit d'un terrain.

Les règles d'urbanisme ci-dessous sont complémentaires aux dispositions réglementaires générales.

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

La zone **UZB** correspond à la ZAC Eurotunnel, pour les constructions à usage d'activités tertiaires, d'enseignement et de formations, et pour les équipements qui leur sont liés.

Elle comprend un secteur :

- Un secteur **UZBb**, qui correspond aux activités situées autour du giratoire de la Laubanie (Calais).

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Conformément aux dispositions de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau récapitulatif ci-après. Les dispositions littérales suivantes viennent encadrer les conditions d'autorisation, lorsqu'applicables.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Activités de services avec accueil d'une clientèle		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public			X
	Locaux techniques et industriels			X
	Établissements d'enseignement, santé et action sociale		X (hors UZBb)	X (en UZBb)
	Salle d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X

Sont autorisés sous conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations ou utilisations du sol compatibles avec la vocation de la zone UZB, dans les conditions suivantes :

Dans toute la zone UZB

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone :

- Les constructions destinées à l'habitation, à condition :
  - Qu'elles soient nécessaires au logement des personnes assurant de manière permanente la direction, la surveillance et la sécurité des constructions ou installations autorisées sur la zone.
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services avec accueil d'une clientèle, de restauration, de bureaux, et de centres de congrès et d'exposition, à conditions :
  - Qu'elles soient cohérentes avec la vocation commerciale et tertiaire de la zone.
  - Qu'elles respectent l'environnement urbain, le paysage et les formes urbaines existantes.
  - Qu'elles n'induisent pas de nuisances incompatibles avec les établissements d'enseignement et de formation présents.
- Les parcs de stationnement publics ou privés, dès lors qu'ils sont liés au fonctionnement des équipements autorisés.
- Les stations-service, à conditions :
  - Qu'elles soient intégrées au fonctionnement général du pôle commercial.
  - Et qu'elles respectent les règles de sécurité, d'environnement et d'urbanisme applicables.
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à conditions :
  - Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (bruit, incendie, explosion…).
  - Et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

En sus, dans la zone UZB en dehors du secteur UZBb :

- Les établissements d'enseignement et de formation, à conditions :
  - Qu'ils soient compatibles avec la vocation commerciale et touristique de la zone.
  - Qu'ils ne génèrent pas de nuisances sonores ou visuelles.
  - Et que ces installations ne soient pas des terrains de camping ou de caravaning.

En sus, sont interdits les occupations et les usages suivants :

- L'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets d'habitation…).
- Les caravanes isolées, campings ou terrains de stationnement pour caravanes.
- Les dépôts de vente à l'air libre, les décharges, les dépôts de ferrailles et de véhicules désaffectés, les dépôts de matériaux de démolition.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sauf :
  - Les stations-service.
  - Les parcs de stationnement publics.
  - Les chaufferies collectives.
  - Et les activités strictement nécessaires au bon fonctionnement de la zone, sous réserve de compatibilité avec les autres usages autorisés.

2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	**Dans la zone UZB, en dehors du secteur UZBb** Le nu de façade des constructions peut être implanté **à l'alignement.** **En cas de retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 1 mètre.** Par application de la loi Barnier, les installations et constructions doivent s'implanter à **100 mètres de l'axe de l'A16 et ses bretelles.** **Dans le seul secteur UZBb** **Dans les " périmètres d'implantation soumis à des prescriptions particulières", identifiés aux documents graphiques** Au sein des périmètres d'implantation soumis à des prescriptions particulières, identifiés aux documents graphiques, 70 % au minimum des surfaces de façade des constructions doivent être implantées à l'alignement. **Dans les autres cas** Le nu de façade des constructions doit être implanté : ▪ **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.**
Implantation par rapport aux limites séparatives	**Dans la zone UZB, en dehors du secteur UZBb** La construction est autorisée **le long des limites séparatives** : ▪ Dans une bande de 20 m à partir de l'alignement sur rue ou sur un espace collectif. ▪ Au-delà de cette limite, la construction en limite séparative est autorisée sur une hauteur maximale de 3,50 m. Toutefois: ▪ Si une façade comporte des baies principales, elle doit se trouver à une distance de la limite séparative au moins égale à sa hauteur (telle qu'elle est définie ci-après), avec un minimum de 5 m. ▪ Si une façade ne comporte que des baies secondaires elle doit se trouver à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi-hauteur, avec un minimum de 5 m.

	Dans le seul secteur UZBb ***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 ci-après. **Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du retrait admis :** Les constructions doivent être implantées **en retrait des limites séparatives**, selon les modalités de calcul définies ci-après. Les constructions peuvent, toutefois, être implantées sur les limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres. 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 : o 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. o 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.
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.
Emprise au sol	**Dans la zone UZB, en dehors du secteur UZBb** Le rapport entre les surfaces construites au sol et la surface totale de chaque unité privative en dehors des bandes inconstructibles indiquées sur le plan, faisant l'objet d'une même demande de permis de construire **ne doit pas dépasser 50%.** **Dans le seul secteur UZBb** ▪ 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.**
Hauteur	La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas dépasser **12 mètres.** La hauteur indiquée ci-dessus est la hauteur absolue de tous les éléments comportant une toiture ou une étanchéité, à l'exception des mâts, antennes, câbles, servant ou non à la structure de l'ensemble.

2.2 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Matériaux et constructions	▪ 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 insuffisance d'étanchéité au vent ou à la pluie) soit à l'usage des bâtiments (fréquentations du public, passage de véhicules…). ▪ Les ensembles urbains constituant une unité découlant du parti d'aménagement (places, alignements imposés, etc...) doivent respecter une unité de matériaux, de trame de façade, et de proportion dans les percements.
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 bitumineuse ne doit rester apparente. Lorsqu'une partie de toiture traitée en terrasse est susceptible d'être vue depuis les voies publiques (rocades, BD de l'Europe, etc...), il peut être imposé au constructeur de les traiter en terrasses plantées. ▪ Une végétalisation des toitures terrasses visibles depuis les voies publiques peut être imposée. ▪ Les équipements techniques, cages d'ascenseur, climatiseurs, ventilations, cheminées, etc... doivent être (sauf impossibilité technique) regroupés dans des superstructures communes, (dans les limites de hauteur déterminées dans la section précédente). Ces superstructures doivent être traitées, tant en ce qui concerne les murs que la couverture éventuelle, de la même manière que les constructions principales.
Enseignes	▪ Les enseignes commerciales doivent s'appliquer sur les structures des bâtiments qu'elles ne doivent en aucun cas dépasser. ▪ Toutefois, des structures spéciales, construites pour recevoir des enseignes ou des publicités, peuvent être autorisées conformément aux règles de hauteur précitées, à condition qu'elles s'insèrent dans une composition architecturale d'ensemble.
Clôtures	Les clôtures ne sont pas impératives, toutefois, si elles sont prévues, elles doivent être conformes aux dispositions suivantes: **Clôtures sur rue** ▪ Elles doivent être réalisées en éléments légers (grillage) et doublées par des haies vives ou des haies taillées au moins sur la face extérieure donnant sur le domaine public. ▪ Pour ce faire, elles doivent être en recul de 0,75m par rapport à la limite de propriété. La plantation et l'entretien des haies, même de celles qui sont extérieures à la clôture, sont à la charge de chaque utilisateur privé. ▪ La hauteur recommandée est de **1,80m**. Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être autorisées si elles correspondent à des objectifs particuliers, par exemple défensifs ou esthétiques. ▪ Dans certains cas, lorsque des constructions ou des clôtures s'implantent en limite de propriété, ces dernières doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des constructions établies sur la parcelle concernée. Ces matériaux doivent avoir les mêmes qualités d'usage et de durabilité que ceux utilisés pour les constructions. ▪ Les portes d'accès aux parcelles 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. **Clôtures en limite séparative** ▪ Ces clôtures doivent être réalisées en éléments légers, identiques à celles établies le long du domaine public, et doublées de chaque côté par des haies vives ou taillées.

	▪ La hauteur recommandée est de **1,80m**. Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être autorisées si elles correspondent à des objectifs particuliers, par exemple défensifs ou esthétiques. **Clôtures à l'intérieur des propriétés** ▪ Dans certains cas, des clôtures internes doivent être prévues pour dissimuler des ouvrages techniques, des cours de dessertes ou des aires de stockage. Elles doivent alors être réalisées en éléments pleins, avec des matériaux qui doivent avoir les mêmes qualités d'usage et de durabilité que ceux utilisés pour les constructions.
Espaces libres et plantations	▪ Les parcs de stationnement réalisés sur terre-plein doivent recevoir au minimum un arbre pour 6 places de voitures. ▪ Ces plantations doivent être soit installées selon une trame régulière, soit réparties de manière à rediviser les parcs de stationnement en unités correspondant au maximum à 150 places de voitures. ▪ Les plantations servant à diviser les parcs de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 3m, et une hauteur minimum tout compris de 1,50m afin de dissimuler les véhicules à la vue des piétons. Cette hauteur est la hauteur totale de l'ensemble des plantations, des jardinières et des merlons de terre éventuels sur lesquels ces plantations sont mises en place.

2.3 Section C : Stationnement

Commerce, bureaux et artisanat	La capacité des parcs de stationnement doit être conforme aux normes suivantes : ▪ **Commerces : 1 place par tranche de 40 m2 de surface de plancher.** ▪ **Bureaux : 1 place par tranche de 60 m2 de surface de plancher.** ▪ **Artisanat : 1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher.**
Restauration	**Dans le seul secteur UZBb** Il est exigé que soit réalisée, au minimum, **une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurants.**
Habitation	**Dans le seul secteur UZBb** Il est exigé que soit réalisé, au minimum, **une place de stationnement par logement.**
Services publics ou d'intérêt collectif	▪ Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles 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 (annexe 2).

3. Theme n°3 : Equipements et reseaux

Toutes destinations	Cf. Dispositions réglementaires générales. **Voirie** L'emprise minimale des voies de desserte doit être de 15 mètres. La chaussée doit avoir au minimum une largeur de 7 mètres

Titre Q. REGLEMENT ZONE UZE

Les dispositions applicables à chaque zone et secteur résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

La destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités peuvent différer au sein des périmètres liés aux risques naturels ou aux enjeux environnementaux indiqués au plan de zonage. Il est demandé au maître d'ouvrage de se référer aux dispositions générales, aux planches de zonages et aux annexes du PLUi afin de vérifier l'ensemble des prescriptions s'appliquant au droit d'un terrain.

Les règles d'urbanisme ci-dessous sont complémentaires aux dispositions réglementaires générales.

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

La zone **UZE** correspond à la ZAC Eurotunnel et au système de transport et aux installations qui lui sont liés.

Elle comprend un secteur :

- Un secteur **UZEb**, qui est un secteur qui admet les hébergements hôteliers (à proximité du terminal « poids lourds »).

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Conformément aux dispositions de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau récapitulatif ci-après. Les dispositions littérales suivantes viennent encadrer les conditions d'autorisation, lorsqu'applicables.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Activités de services avec accueil d'une clientèle		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Cinéma			X
	Hôtels		X (en UZEb)	X (hors UZEb)
	Autres hébergements touristiques		X (en UZEb)	X (hors UZEb)
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X

	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public		X	
	Locaux techniques et industriels		X	
	Établissements d'enseignement, santé et action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X

Sont autorisés sous conditions particulières :

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations ou utilisations du sol compatibles avec la vocation de la zone UZE, dans les conditions suivantes :

Dans toute la zone UZE

- Les constructions destinées à l'habitation, à condition :
  - Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présente permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du système de transport.
- Les constructions et installations à vocation d'artisanat et de commerces de détail, d'activités de services à destination d'une clientèle, de restauration, d'entrepôts, de bureaux, de locaux et bureaux accueillant du public, de locaux techniques et industriels, qui sont nécessaires au fonctionnement du système de transport.
- Les installations, constructions, ouvrages techniques et aménagements de toute nature, nécessaires au fonctionnement du système de transport.
- Les dépôts de matériels nécessaires au fonctionnement du système public ferroviaire.

En sus, dans le seul secteur UZEb

- Les constructions à usage d'hôtels et d'autres hébergements touristiques, à conditions :
  - Qu'elles soient cohérentes avec la vocation commerciale et tertiaire de la zone.
  - Qu'elles respectent l'environnement urbain, le paysage et les formes urbaines existantes.

En sus, sont interdits les occupations et les usages suivants :

Dans toute la zone UZE

- L'implantation de maisons mobiles (mobil-homes, chalets d'habitation…).
- Les caravanes isolées, campings ou terrains de stationnement pour caravanes.
- Les dépôts de vente à l'air libre, les décharges, les dépôts de ferrailles et de véhicules désaffectés, les dépôts de matériaux de démolition.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les installations classées soumises à autorisation, sauf :
    - Les stations-service.
    - Les parcs de stationnement publics.
    - Les chaufferies collectives.
    - Et les activités strictement nécessaires au bon fonctionnement de la zone, sous réserve de compatibilité avec les autres usages autorisés.

En sus, dans la zone UZE, en dehors du secteur UZEb

- Les constructions à usage d'hôtels et d'autres hébergements touristiques.

2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Le nu de façade des constructions peut être implanté **à l'alignement ou en retrait d'1 mètre minimum.** Par application de la loi Barnier, les installations et constructions doivent s'implanter à **100 mètres de l'axe de l'A16 et ses bretelles.**
Implantation par rapport aux limites séparatives	**Dans la zone UZE, en dehors du secteur UZEb** Les constructions sont autorisées **sur les limites séparatives ou en retrait.** **Dans le seul secteur UZEb** Les constructions doivent être implantées **sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum** des limites séparatives.
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.
Emprise au sol	Non réglementé
Hauteur	La hauteur maximale des constructions de toute nature est fixée à **15 mètres.** Cette limite ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement des navettes et aux éoliennes. Il peut notamment être implanté des éoliennes de 65 m de haut à l'axe et de pales mesurant 35 m.

2.2 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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. ▪ Les annexes techniques, cages d'ascenseur, climatiseurs, ventilations, cheminées, etc... doivent être (sauf impossibilité technique) regroupées dans des superstructures communes, dont la hauteur au-dessus de la toiture ne doit pas dépasser 3m, et qui doivent être traitées, tant en ce qui concerne les murs que la couverture éventuelle, de la même manière que les constructions principales.
Enseignes	▪ Les enseignes commerciales doivent s'appliquer sur les structures des bâtiments qu'elles ne doivent en aucun cas dépasser.
Clôtures	▪ 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 aménagement paysager.

2.3 SECTION C : STATIONNEMENT

Commerce, bureaux et artisanat	La capacité des parcs de stationnement doit être conforme aux normes suivantes : ▪ **Commerces : 1 place par tranche de 40 m2 de surface de plancher.** ▪ **Bureaux : 1 place par tranche de 60 m2 de surface de plancher.** ▪ **Artisanat : 1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher.**
Hébergement hôtelier et restauration	**Dans le seul secteur UZEb** Il est exigé que soit réalisée, au minimum, **une place de stationnement pour 2 chambres et une place par tranche de 10 m² de salle de restaurants.**
Habitation	Il est exigé que soit réalisé, au minimum, **une place de stationnement par logement.**
Services publics ou d'intérêt collectif	▪ Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles 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 (annexe 2).

3. THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Toutes destinations	Cf. Dispositions réglementaires générales.

Titre R. REGLEMENT ZONES 1AUA ET 1AUB

Les dispositions applicables à chaque zone et secteur résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

La destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités peuvent différer au sein des périmètres liés aux risques naturels ou aux enjeux environnementaux indiqués au plan de zonage. Il est demandé au maître d'ouvrage de se référer aux dispositions générales, aux planches de zonages et aux annexes du PLUi afin de vérifier l'ensemble des prescriptions s'appliquant au droit d'un terrain.

Les règles d'urbanisme ci-dessous sont complémentaires aux dispositions réglementaires générales.

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

La zone **1AUA** correspond à la zone d'urbanisation future à court et moyen terme, à vocation mixte à dominante d'habitat, correspondant aux communes urbaines.

La zone **1AUB** correspond à la zone d'urbanisation future à court et moyen terme, à vocation mixte à dominante d'habitat, correspondant aux communes rurales, et répondant à des règles d'emprise au sol et de hauteur adaptées au caractère rural du tissu bâti.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone sont suffisants pour desservir l'ensemble de la zone.

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Conformément aux dispositions de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau récapitulatif ci-après. Les dispositions littérales suivantes viennent encadrer les conditions d'autorisation, lorsqu'applicables.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Activités de services avec accueil d'une clientèle		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques		X	
	Industrie			X
	Entrepôt			X

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public		X	
	Locaux techniques et industriels		X	
	Établissements d'enseignement, santé et action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	

Sont autorisés sous conditions particulières :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec la vocation résidentielle principale de la zone, sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ou le caractère résidentiel dominant :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services avec accueil d'une clientèle, de restauration, d'autres hébergements touristiques et de bureaux, sous réserves :
  - Qu'elles n'entrainent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
  - Et qu'elles soient intégrées dans le milieu environnant.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, à conditions :
  - Qu'ils ne génèrent pas de nuisances sonores ou visuelles.
  - Et que ces installations ne soient pas des terrains de camping ou de caravaning.
- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à conditions :
  - Qu'ils soient compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
  - Qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services (drogueries, boulangeries, laveries, ou liés à des garages ou stations-services, chaufferies collectives…).
  - Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

En sus, sont interdits les occupations et les usages suivants :

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques, tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- L'aménagement de terrains de camping-caravanings ainsi que le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Le nu de façade des constructions doit être implanté : ▪ **Soit à l'alignement** de la voie publique. ▪ **Soit avec un retrait de 1 mètre minimum** par rapport à l'alignement.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Lorsque la construction s'implante à l'alignement, son implantation sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives est possible mais non obligatoire. **Implantation sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives** Les constructions peuvent être **implantées d'une limite séparative à l'autre** dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement. Au-delà de cette bande maximum de 20 mètres, la construction peut s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives : ▪ Si la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3 mètres mesurés au droit de la limite séparative et sous réserve que la façade ne comporte pas de baies. ▪ Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement. ***Implantation avec marge d'isolement*** Lorsque la hauteur maximale de la construction projetée est supérieure à 3 mètres, la construction s'implantera avec un **retrait minimal de 3 mètres de la limite séparative**. Lorsque la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3 mètres, la construction peut s'implanter avec un retrait compris entre 1 et 3 mètres de la limite séparative.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Les constructions non contiguës doivent : ▪ Être implantées de manière à ce 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 4 mètres minimum.
Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne peut excéder : ▪ **70%** de la superficie de l'unité foncière dans la zone 1AUA. ▪ **50%** de la superficie de l'unité foncière dans la zone 1AUB.

Hauteur	**Constructions à usage d'habitation** La hauteur des constructions à usage principal **d'habitation** ne doit pas excéder : ▪ **R+1+C ou R+2+C ou 12 mètres** au point le plus haut dans la zone 1AUA. ▪ **R+C ou R+1 ou 9 mètres** au point le plus haut dans la zone 1AUB. **Constructions à usage d'activités** La hauteur maximale autorisée est fixée à : ▪ **12 mètres** au point le plus haut dans la zone 1AUA. ▪ **9 mètres** au point le plus haut dans la zone 1AUB.

2.2 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et toiture	**Formes** ▪ Les toitures terrasses doivent être dissimulées par un acrotère ▪ Dans le cas de toitures à versants pour les constructions principales visibles de la rue, une pente variant de 35 à 60 degrés devra être appliquée. **Couleurs des matériaux de couverture** ▪ Les matériaux de couverture doivent avoir une couleur semblable aux matériaux traditionnels des toitures du lieu.
Clôtures	▪ Les clôtures à l'alignement doivent respecter une hauteur maximale de **1,60 mètre**. ▪ Les clôtures en limites séparatives doivent être d'une hauteur maximale de **2,20 mètres**.
Espaces libres et plantations	Cf. Dispositions générales. ▪ **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. o 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.

2.3 SECTION C : STATIONNEMENT

Habitations	Dans le cadre d'opérations d'ensemble, une place de stationnement dédiée aux visiteurs par tranche de 5 logements est exigée. Pour les constructions à vocation d'habitation, il est exigé **1 place de stationnement par logement.**
Commerce et activités de service	Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation. Il est exigé que soient réalisée, au minimum : **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). Toutefois cette norme ne s'applique pas aux commerces et services de moins de 150 m² de surface de vente ou de moins de 200 m² de surface de plancher (la solution la plus favorable au constructeur s'applique).
Autres constructions	Les aires de stationnement et d'évolution doivent être conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation. Nombre d'emplacement minimum : ▪ **Pour l'artisanat et les bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher.** ▪ **Pour les hébergements touristiques : 1 place de stationnement pour deux chambres.** ▪ **Pour les restaurants : 1 place pour 10m² de salle.**

3. THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Toutes destinations	Cf. Dispositions réglementaires générales. **<u>Voirie</u>** Les voiries nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent présenter les caractéristiques suivantes, sauf impossibilité technique, à titre exceptionnel : ▪ Largeur minimale de la plate-forme : 9 mètres, décomposée de la manière suivante : 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. ▪ Les voies à sens unique doivent avoir une largeur de 4 mètres de chaussée minimum. 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.

Titre S. REGLEMENT ZONE 1AUH

Les dispositions applicables à chaque zone et secteur résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

La destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités peuvent différer au sein des périmètres liés aux risques naturels ou aux enjeux environnementaux indiqués au plan de zonage. Il est demandé au maître d'ouvrage de se référer aux dispositions générales, aux planches de zonages et aux annexes du PLUi afin de vérifier l'ensemble des prescriptions s'appliquant au droit d'un terrain.

Les règles d'urbanisme ci-dessous sont complémentaires aux dispositions réglementaires générales.

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

La zone **1AUH** correspond à la zone à urbaniser à court terme à vocation d'équipements.

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Conformément aux dispositions de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau récapitulatif ci-après. Les dispositions littérales suivantes viennent encadrer les conditions d'autorisation, lorsqu'applicables.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public	X		
	Locaux techniques et industriels	X		
	Établissements d'enseignement, santé et action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		

Sont autorisés sous conditions particulières :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol directement liés à la création, au fonctionnement ou à l'évolution d'équipements publics ou d'intérêt collectif, tels que définis à l'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme, sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone :

- 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.

En sus, sont interdits les occupations et les usages suivants :

- Toute occupation ou toute utilisation du sol non mentionnée comme autorisée au présent article.

2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Non règlementé
Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions, ou parties de constructions, doivent être implantées : ▪ **Soit sur une ou plusieurs limites séparatives.** ▪ **Soit en retrait par rapport à la limite séparative, d'une distance au-moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (L<H/2), avec un minimum de 3 mètres.** En outre, un recul minimum de 10 mètres doit impérativement être respecté par rapport aux limites séparatives avec la zone UB.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La distance à respecter entre deux bâtiments non contigus est de 5 mètres minimum. Cette distance peut être réduite pour des nécessités fonctionnelles.

Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50%** de la superficie de l'unité foncière.
Hauteur	La hauteur maximale autorisée est fixée à **15 mètres.**

2.2 Section B : Qualite urbaine, architecturale, environnementale et paysagere

Clôtures	▪ La hauteur des clôtures sur rue, sur les marges de recul, ou sur les limites séparatives ne doit pas dépasser **2 mètres**. ▪ 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.

2.3 Section C : Stationnement

Habitations	La création de places de stationnement des véhicules doit se faire en dehors des voies publiques.
Autres constructions	Les aires de stationnement et d'évolution doivent être conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

3. Theme n°3 : Equipements et reseaux

Toutes destinations	Cf. Dispositions réglementaires générales. **<u>Voirie</u>** Les voiries nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent présenter les caractéristiques suivantes, sauf impossibilité technique, à titre exceptionnel : ▪ Largeur minimale de la plate-forme : 9 mètres, décomposée de la manière suivante : 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. ▪ Les voies à sens unique doivent avoir une largeur de 4 mètres de chaussée minimum. 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.

Titre T. REGLEMENT ZONE 1AUM

Les dispositions applicables à chaque zone et secteur résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

La destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités peuvent différer au sein des périmètres liés aux risques naturels ou aux enjeux environnementaux indiqués au plan de zonage. Il est demandé au maître d'ouvrage de se référer aux dispositions générales, aux planches de zonages et aux annexes du PLUi afin de vérifier l'ensemble des prescriptions s'appliquant au droit d'un terrain.

Les règles d'urbanisme ci-dessous sont complémentaires aux dispositions réglementaires générales.

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

La zone **1AUM** correspond à la zone à urbaniser à court terme à vocation économique mixte.

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Conformément aux dispositions de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau récapitulatif ci-après. Les dispositions littérales suivantes viennent encadrer les conditions d'autorisation, lorsqu'applicables.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Activités de services avec accueil d'une clientèle		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Cinéma		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
	Locaux et bureaux accueillant du public		X	

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels		X	
	Établissements d'enseignement, santé et action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	

Sont autorisés sous conditions particulières :

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations ou utilisations du sol compatibles avec la vocation économique de la zone 1AUM, dans les conditions suivantes :

- Les nouvelles constructions à usage à l'habitation et leur évolution, à condition :
  - Qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes assurant de manière permanente la direction, la surveillance et la sécurité des constructions ou installations autorisées sur la zone.
- Les constructions et installations à usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services avec accueil d'une clientèle, de restauration, de cinéma, d'hôtels, d'industries, d'entrepôts et de bureaux, à conditions :
  - Qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'une activité ou d'un équipement autorisé dans la zone.
  - Qu'elles soient intégrées de manière cohérente dans l'environnement urbain et paysager.
  - Que les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires soient assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme.
  - Et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, à conditions :
  - Qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ou liées à sa bonne utilisation.
  - Qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores ou visuelles.
  - Et que ces installations ne soient pas des terrains de camping ou de caravaning.
- La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à conditions :
  - Qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone.
  - Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (bruit, incendie, explosion…).
  - Et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 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 constructions destinées au commerce à condition qu'elles soient liées à un espace de promotion de vente de type showroom.

En sus, sont interdits les occupations et les usages suivants :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures, et les terrains de stationnement des caravanes.

2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Le nu de façade des constructions doit être implanté en **retrait de 5 mètres minimum** de l'alignement.
Implantation par rapport aux limites séparatives	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.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Les constructions non contiguës doivent respecter une distance, en tous points de la façade de 5 mètres minimum.
Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60 %** de la superficie du terrain.
Hauteur	**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). **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.

2.2 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Façade	▪ Le bardage métallique non peint est interdit.
Espaces libres et plantations	Cf. Dispositions générales ▪ 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. ▪ **20%** de la superficie du terrain minimum doivent être maintenus en espaces de pleine terre.

2.3 SECTION C : STATIONNEMENT

Artisanat, bureaux, industrie, entrepôts	Il est exigé que soient réalisées, au minimum, des aires de stationnement suffisamment dimensionnées pour le stationnement des 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 : une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.** ▪ Aux constructions destinées **à l'industrie et aux entrepôts :** Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles est déterminé en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies…).
Services publics ou d'intérêt collectif	▪ Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles 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 (annexe 2).

3. THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Toutes destinations	Les accès aux parcelles doivent être soignés. Les voiries nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent présenter les caractéristiques suivantes, sauf impossibilité technique, à titre exceptionnel : ▪ Largeur minimale de la plate-forme : 9 mètres, décomposée de la manière suivante : 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. ▪ Les voies à sens unique doivent avoir une largeur de 4 mètres de chaussée minimum. 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.

Titre U. REGLEMENT ZONE 2AU

Les dispositions applicables à chaque zone et secteur résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

PROJET

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

La destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités peuvent différer au sein des périmètres liés aux risques naturels ou aux enjeux environnementaux indiqués au plan de zonage. Il est demandé au maître d'ouvrage de se référer aux dispositions générales, aux planches de zonages et aux annexes du PLUi afin de vérifier l'ensemble des prescriptions s'appliquant au droit d'un terrain.

Les règles d'urbanisme ci-dessous sont complémentaires aux dispositions réglementaires générales.

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

La zone **2AU** correspond à une zone à urbaniser à long terme, qui ne peut être urbanisée qu'après évolution du PLUi.

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés sous conditions particulières :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone :

- Les installations, ouvrages techniques, et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En sus, sont interdits les occupations et les usages suivants :

- Toute occupation ou utilisation du sol ne figurant pas explicitement parmi les autorisations ci-dessus est interdite.

2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Le nu de façade des constructions doit être implanté **à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum** de l'alignement.
Implantation 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.**
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cf. Dispositions générales
Emprise au sol	Non réglementé
Hauteur	Non réglementé

2.2 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales	Cf. Dispositions générales
Espaces libres et plantations	Cf. Dispositions générales

2.3 SECTION C : STATIONNEMENT

Toutes destinations	Cf. Dispositions réglementaires générales.

3. THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Toutes destinations	Cf. Dispositions réglementaires générales.

Titre V.REGLEMENT ZONE A

Les dispositions applicables à chaque zone et secteur résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

1. Theme n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activites

La destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités peuvent différer au sein des périmètres liés aux risques naturels ou aux enjeux environnementaux indiqués au plan de zonage. Il est demandé au maître d'ouvrage de se référer aux dispositions générales, aux planches de zonages et aux annexes du PLUi afin de vérifier l'ensemble des prescriptions s'appliquant au droit d'un terrain.

Les règles d'urbanisme ci-dessous sont complémentaires aux dispositions réglementaires générales.

1.1 Destinations et sous destinations

La zone **A** est une zone protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte plusieurs secteurs, permettant d'adapter la règlementation à des contextes ou usages agricoles spécifiques :

- **Aa** Secteur à vocation économique au sein de la zone agricole.
- **Ab** Secteur dédié à l'implantation d'installations de batteries de stockage.
- **Ae** Secteur accueillant les équipements liés à l'aéroport de Marck.
- **Aep** Secteur correspondant aux pistes de l'aéroport de Marck.
- **Am** Secteur agricole dédié à l'exploitation maraîchère.
- **As** Secteur agricole sensible (zones humides…).
- **At** Secteur agricole à vocation touristique.
- **Ate** Secteur correspondant au centre équestre de Peuplingues.

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis ci-dessous et définis dans les dispositions générales.

Sont autorisées sous conditions particulières :

Dans la zone A :

- Les constructions principales, annexes, extensions et installations destinées à l'activité agricole, y compris les nouveaux sièges d'exploitations.
- Les constructions nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole, au sens de l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions, installations, annexes et extensions nécessaires au fonctionnement des Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA).
- La réhabilitation des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi.
- **Les annexes** des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, situées sur la même unité foncière que la construction principale, sous réserve que l'ensemble des annexes réalisées sur l'ensemble de l'unité foncière ne représente pas une surface d'emprise au sol de plus de **40m².**
- **L'extension** des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que l'extension ne représente pas une surface d'emprise au sol de plus de **40m².**
- Les constructions, annexes et extensions de logements nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à conditions qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées (par exemple la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé, ou périmètre de réciprocité), dans la limite de 150m² d'emprise au sol et dans le respect des règles d'emprise au sol.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à la gestion agricole, forestière et pastorale (abri pour animaux…) sans lien avec une activité agricole dans la limite de 20m² d'emprise au sol.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à caractère agricole.
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserves :
    - Qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
    - Ou qu'ils soient liés aux activités de regroupement, de tri ou de valorisation de déchets dans le cadre d'une ICPE.
    - Ou qu'ils soient nécessaires au curage du réseau hydrographique.
    - Ou qu'ils visent à assurer la gestion des phénomènes d'inondation, de ruissellements et d'érosion.

Au sein du secteur As :

- La **création et l'extension de bâtiments liés aux activités agricoles sous réserve d'une emprise maximale de 3 000 m²** de bâtiments en zone As et sous réserve d'une implantation à proximité du corps de ferme principal.
- La réhabilitation des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi.
- Les **annexes** des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, situées sur la même unité foncière que la construction principale, sous réserve que l'ensemble des annexes réalisées sur l'ensemble de l'unité foncière ne représente pas une surface d'emprise au sol de plus de **30m².**
- **L'extension** des constructions à usage d'habitation existantes à date d'approbation du PLUi, sous réserve que l'extension ne représente pas une surface d'emprise au sol de plus de **30m².**
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à la gestion agricole, forestière et pastorale (abri pour animaux…) sans lien avec une activité agricole dans la limite de 20m² d'emprise au sol.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserves :
    - Qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
      Ou qu'ils soient liés aux activités de regroupement, de tri ou de valorisation de déchets dans le cadre d'une ICPE.
    - Ou qu'ils soient nécessaires au curage du réseau hydrographique.
    - Ou qu'ils visent à assurer la gestion des phénomènes d'inondation, de ruissellements et d'érosion.

Au sein de la zone A et du secteur As, pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage faisant l'objet d'un changement de destination :

Sont autorisés, sous réserves que la nouvelle destination ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site et que le projet ne nécessite pas l'extension des réseaux publics, les **changements de destination** vers les usages suivants :

- Usage d'habitations (logements et hébergements) et d'hébergements touristiques (type chambres d'hôtes, gîtes ruraux…).
- Usage d'artisanats, bureaux ~~et de commerces de détail~~ (demande Pivadis), et d'entrepôts (demande de la chambre).
- Usage d'équipements recevant du public, salles de réception.

A noter que pour ces bâtiments, l'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité ; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable, l'énergie ou la défense incendie.

L'extension du bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâtiment identifié au plan de zonage au moment de l'approbation du PLUi, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné.

Le changement de destination des bâtiments agricoles est interdit dans les communes littorales, sauf si le bâtiment en question a été construit avant 1943.

Au sein du secteur Am :

A condition qu'ils soient liés à une activité maraichère :

- 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 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.

Au sein des STECAL, sont autorisés sous conditions particulières :

Au sein du secteur Aa :

- Les constructions et installations à vocation de commerces et équipements de services et les constructions et installations des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, strictement liées aux activités présentes à la date d'approbation du PLUi, dans la mesure où ils satisfont à la règlementation en vigueur les concernant, et à conditions :
  - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
  - Que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.
  - Que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les dépôts liés à des activités existantes, sous réserve d'une intégration paysagère.

Au sein du secteur Ab :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux installations de batteries de stockage, sous réserves :
  - D'une intégration paysagère (haie, couleur adaptée…).
  - De la conformité à la réglementation ICPE.
- Les postes de transformation et les équipements techniques associés, s'ils sont directement liés aux installations de la zone.

Au sein du secteur Ae :

- Les constructions et extensions des constructions nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome de Marck.

- Les activités économiques en lien avec la présence de l'aéroport.
- Les constructions destinées aux entrepôts lorsqu'ils sont directement liés aux activités autorisées dans la zone.

Au sein du secteur Aep :

- Toutes les constructions et installations entrant dans le périmètre de compétences particulières de l'aviation.

Au sein du secteur At :

- Les constructions et installations à usage d'activité touristique ainsi que leurs extensions à condition que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants, y compris les constructions et installations relatives au bon fonctionnement des équipements touristiques en place (blocs sanitaires, abris…).
- Les constructions à usage d'activités, de commerces ou de services, sous réserve qu'elles soient directement liées à l'activité en place et au caractère touristique de la zone.
- Les constructions à usage d'hébergement touristique, sous réserve que la nouvelle destination ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site, et que le projet ne nécessite pas l'extension des réseaux publics.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garage, abris de jardin) en lien avec des activités économiques isolées, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ou visant à assurer la gestion des phénomènes d'inondation, de ruissellements et d'érosion.

Au sein du secteur Ate :

- Les constructions et installations destinées aux activités sportives, équestres et de loisirs.
- Manèges et espaces de spectacle.
- Club-house.

2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Exploitations agricoles ou forestières	Le nu de façade des constructions doit être implanté : ▪ Avec un **retrait d'au moins 10 mètres** par rapport à l'alignement des voies départementales. ▪ Avec un **retrait d'au moins 5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies.
	Habitations	Le nu de façade des constructions doit être implanté avec un retrait : ▪ **D'au moins 75 mètres** de l'axe des RD classées à grande circulation. ▪ **D'au moins 100 mètres** de l'axe des autoroutes A16 et A26. ▪ **D'au moins 10 mètres** par rapport à la limite d'emprise des autres routes départementales. Le long des autres voies, le nu de façade des constructions peut être implanté : ▪ **A l'alignement** du domaine public ou à la limite d'emprise de la voie publique ou privée. ▪ **Avec un retrait d'au moins 5 mètres** par rapport à l'alignement du domaine public ou à la limite d'emprise de la voie publique ou privée. Les annexes et extensions liées à la construction principale doivent respecter un recul similaire à l'une des constructions présente sur l'unité foncière.
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés à l'alignement ou respecter un **recul de 1 mètre minimum** par rapport aux voies ou emprises publiques.
Implantation par rapport aux limites séparatives	En limite des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), les constructions, et installations diverses doivent respecter un recul minimal de 5 mètres. Ce recul peut être augmenté en fonction de la règle de réciprocité agricole.	
	Exploitations agricoles ou forestières	Les constructions peuvent être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L>H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
	Habitations Equipement d'intérêt collectif et services publics	▪ Les constructions peuvent être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives. ▪ En cas de retrait, la construction s'implantera avec un retrait minimal de 1 mètre.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La distance à respecter entre deux bâtiments non contigus est de 4 mètres minimum. Cette distance peut être amenée à 3 mètres pour des nécessités fonctionnelles.	
Emprise au sol	**L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :** ▪ Dans le secteur Aa : 50% maximum de la superficie du STECAL. ▪ Dans le secteur Ab : 100% maximum de la superficie du STECAL. ▪ Dans le secteur Ae : 30% maximum de la superficie du STECAL. ▪ Dans le secteur Aep : Non règlementé. ▪ Dans le secteur At : 50% maximum de la superficie du STECAL. ▪ Dans le secteur Ate : 25% maximum de la superficie du STECAL	

Hauteur	Exploitations agricoles ou forestières	**Hauteur absolue en zone A : 15 mètres au faîtage.** Une hauteur plus importante peut être prévue sous réserves : ▪ De contraintes techniques particulières (silo, équipement technique). ▪ D'apporter une vigilance concernant l'intégration paysagère de la construction. La hauteur des serres est limitée à **4 mètres.**
	Habitations	**Hauteur absolue : 9 mètres au faîtage.** La hauteur de l'extension ou de l'annexe ne peut être supérieure à celle de la construction principale.
	Autres destinations	Dans les STECAL, la hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur absolue suivante : ▪ **Secteur Aa : 15 mètres.** ▪ **Secteur Ab : 4 mètres**, hors ouvrages techniques et superstructures qui sont inhérents aux constructions autorisées. ▪ **Secteur Ae : 12 mètres.** ▪ **Secteur Aep : Non règlementé.** ▪ **Secteur At : 4 mètres**, à partir du terrain naturel ou de la plateforme d'accueil de la construction. ▪ **Secteur Ate : 15 mètres.** La hauteur des constructions doit s'intégrer au site et ne pas porter atteinte au paysage. La hauteur des extensions ou des annexes ne peut être supérieure à celle de la construction principale.

2.2 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Espaces libres et plantations	▪ Pour les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone, les limites avec les parcelles situées en zones agricole ou naturelle doivent être plantées d'essences locales.

2.3 SECTION C : STATIONNEMENT

Toutes destinations	Sans objet

3. THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Toutes destinations	Sans objet

Titre W. REGLEMENT ZONE N

Les dispositions applicables à chaque zone et secteur résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

La destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités peuvent différer au sein des périmètres liés aux risques naturels ou aux enjeux environnementaux indiqués au plan de zonage. Il est demandé au maître d'ouvrage de se référer aux dispositions générales, aux planches de zonages et aux annexes du PLUi afin de vérifier l'ensemble des prescriptions s'appliquant au droit d'un terrain.

Les règles d'urbanisme ci-dessous sont complémentaires aux dispositions réglementaires générales.

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

La zone **N** est une zone protégée en raison de la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels ainsi que des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comporte plusieurs secteurs, permettant d'adapter la règlementation à des contextes ou usages spécifiques :

- **Na** Secteur lié aux infrastructures routières et autoroutières ainsi qu'à leurs abords.
- **Net** Secteur naturel associé aux installations du tunnel sous la Manche (Sangatte).
- **Nce** Secteur correspondant aux sites de compensation environnementale.
- **Nd** Secteur réservé aux dépôts de matériaux de dragage (Coulogne).
- **Nj** Secteur accueillant des jardins familiaux.
- **Nl** Secteur à vocation de loisirs dans les espaces naturels et paysagers.
- **Nla** Secteur à vocation de loisirs dans les espaces naturels et paysagers où la restauration est autorisée.
- **Nm** Domaine public maritime.
- **Nm1** Secteur du domaine public maritime, dédié à l'aménagement et l'animation de la plage.
- **Np** Secteur comprenant des aires naturelles de stationnement (Escalles et Sangatte).
- **Npv** Secteur destiné à accueillir des panneaux photovoltaïques.
- **Nt** Secteur dédié aux campings et hébergements touristiques légers.
- **Ntb** Secteur correspondant aux constructions et aménagements liés à la base de voile et au plan d'eau des Salines (Sangatte).

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis ci-dessous et définis dans les dispositions générales.
- En particulier : toutes les nouvelles constructions à usage d'habitation.

Sont autorisés sous conditions particulières dans la zone N, y compris les secteurs :

- L'extension des habitations existantes à conditions :
  - Qu'elle soit contiguë au bâti existant.
  - Qu'elle n'excède pas 20m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi.
  - Et qu'elle s'intègre dans l'environnement (matériaux harmonisés avec le bâti environnant).
- Les aménagements légers contribuant à la préservation et à la mise en valeur des paysages et des milieux naturels.
- Les aménagements liés à la réalisation et l'entretien des cheminements.
- Les abris pour animaux à conditions :
  - D'être démontables.
  - D'être liés à une activité agricole existante.
  - Et de respecter les dispositions règlementaires du présent règlement.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserves :
  - Qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
  - Ou qu'ils soient liés aux activités de regroupement, de tri ou de valorisation de déchets dans le cadre d'une ICPE.
  - Ou qu'ils soient nécessaires au curage du réseau hydrographique.
  - Ou qu'ils visent à assurer la gestion des phénomènes d'inondation, de ruissellements et d'érosion.

Sont autorisés sous conditions particulières dans les secteurs :

Dans le secteur Na :

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux infrastructures de transport.

Dans le secteur Net :

- Les constructions et les aménagements liés aux infrastructures techniques du lien fixe Transmanche.

Dans le secteur Nce :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous réserve de respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux portant dérogation au titre de l'article L.411-2 du Code de l'Environnement, notamment la pérennité des mesures de compensation mises en œuvre et la préservation des fonctionnalités écologiques des sites et milieux :

- Les travaux de génie écologique nécessaires à la mise en œuvre des mesures de compensation :
  - Création ou restauration de mares, prairies humides, haies bocagères, boisements, pelouses sèches…
  - Pose de gîtes artificiels pour la faune (nichoirs, abris à chiroptères…).
  - Reconstitution de sols ou d'habitats dégradés.
- Les aménagements liés à la gestion écologique des sites :
  - Clôtures légères.
  - Passages à bétail, sentiers d'entretien.
  - Abris démontables pour animaux ou pour l'entretien du site.
- Les pistes d'entretien strictement nécessaires, en revêtement perméable.
- Les interventions ponctuelles de pâturage ou de fauche pour la gestion différenciée.

Dans le secteur Nd :

- Les dépôts à l'air libre de matériaux de dragage ainsi que les installations qui y sont liées, à conditions que ces matériaux soient inertes et non polluants et que l'ensemble soit masqué par des plantations.
- Les modalités de réalisation du programme de remise en état du sol au fur et à mesure de l'exploitation, sont définies par un schéma d'aménagement et d'exploitation fixé par l'autorisation d'ouverture.
- Les ouvrages et installations liés aux réseaux publics.

Dans le secteur Nj :

- Les abris pour animaux ainsi que les abris de jardin sous réserve d'être démontables, et dans la limite de 10 m² d'emprise au sol. En cas de gestion collective des jardins familiaux, les abris de jardins peuvent être mutualisés, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur Nl :

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à conditions :
  - 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.

Dans le secteur Nla :

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les constructions à usage de restauration et d'hébergement, à conditions :
  - 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.

Dans le secteur Nm :

- Les occupations et utilisations admises au sein du domaine public maritime.

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 conditions :
  - 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 portent pas atteinte à la préservation des milieux.
  - D'obtenir préalablement auprès de l'Etat un titre d'occupation valide.

Dans le secteur Np :

- L'aménagement d'aires de stationnement paysager et d'aires d'accueil à vocation touristique.
- Les constructions légères connexes et complémentaires à l'accueil des touristes (sanitaire, douche, information), à condition qu'elles soient démontables et qu'elles respectent les dispositions règlementaires du présent règlement.

Dans le secteur Npv :

Sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation photovoltaïque de la zone :

- Les installations de production d'électricité d'origine photovoltaïque au sol, y compris les ouvrages connexes nécessaires à leur fonctionnement (onduleurs, postes de transformation, clôtures, locaux techniques strictement nécessaires à l'exploitation), à condition :
  - Qu'elles soient intégrées dans le paysage local.
- Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation et à la maintenance des installations de production d'électricité d'origine photovoltaïque au sol, y compris les espaces de stockage liés.
- Les cheminements techniques et voies d'accès internes indispensables à l'entretien et à l'exploitation du site.
- Les aménagements et installations compatibles avec la production photovoltaïque, notamment le pâturage extensif et l'apiculture, ainsi que les aménagements favorisant la biodiversité.

Les usages autorisés doivent respecter les seuils de nuisances définis par la réglementation en vigueur, notamment en matière de bruit, d'émissions lumineuses et d'impact visuel. Tout projet susceptible de générer des nuisances au-delà des seuils réglementaires est interdit.

Dans le secteur Nt :

- Les aménagements et installations à caractère de loisirs ne comportant que des ouvrages de superstructures très limités et compatibles avec l'environnement (aire de jeux…).
- La création ou l'extension de nouveaux bâtiments strictement indispensables au fonctionnement du camping existant (sanitaire, accueil).

Dans le secteur Ntb :

- Les constructions et aménagement liés à l'aménagement de la base de voile et au Plan d'eau des Salines sous réserve de s'intégrer dans le paysage maritime.
- Les constructions à usage d'hébergement touristique, sous réserve de s'intégrer dans le paysage maritime.

PROJET

2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Le nu de façade des constructions doit être implanté avec un **retrait d'au moins 5 mètres** par rapport aux autres voies et emprises publiques. Les constructions peuvent être implantées dans le prolongement des constructions existantes à condition de ne pas réduire la distance de recul existante. Aucune construction ne peut s'implanter à moins de : ▪ **75 mètres** par rapport à l'axe de la RD940 dans l'ensemble de la zone N, en dehors des secteurs Nt et Ntb. ▪ **20 mètres** par rapport à l'axe de la RD940 dans les seuls secteurs Nt et Ntb.
Implantation par rapport aux limites séparatives	La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points **sans être inférieure à 5 mètres.** Des règles différentes sont admises si elles assurent une continuité avec une construction existante.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La distance à respecter entre deux bâtiments non contigus est de : ▪ **5 mètres** minimum dans la zone N, en dehors des secteurs Nt et Ntb. ▪ **4 mètres** minimum dans les seuls secteurs Nt et Ntb.
Emprise au sol	A partir de la date d'approbation du PLUi, l'extension ou la **construction d'annexe pour les constructions à usage d'habitation existante sont autorisées dans la limite de 40 m² cumulés d'emprise au sol,** sur l'unité foncière de la construction principale. Les annexes des habitations ainsi que les dépendances doivent se situer sur la même unité foncière et s'implanter à une distance de 30 mètres maximum de la construction principale. L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif et services publics ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière. Les abris pour animaux, lorsqu'ils sont autorisés, ne doivent pas excéder 20 m² d'emprise au sol. **L'emprise au sol des constructions et installations autorisées ne peut excéder :** ▪ **Dans le secteur Net** : **20%** de la superficie du terrain. ▪ **Dans le secteur Nj** : **25 m².** ▪ **Dans le secteur Nl** : **25 m².** ▪ **Dans le secteur Nla** : **500 m².** ▪ **Dans le secteur Nm1** : **10 %** de la superficie du terrain ▪ **Dans le secteur Np** : **5%** de la superficie du terrain. ▪ **Dans le secteur Npv** : **40%** de la superficie du terrain. ▪ **Dans le secteur Nt** : L'emprise au sol des constructions nouvelles autorisées est **limitée à 200 m²** à la date d'approbation du PLUi. ▪ **Dans le secteur Ntb** : **40 %** de la surface de l'unité foncière.
Hauteur	La hauteur maximale autorisée pour les extensions des habitations existantes ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante. **Dans le seul secteur Net :** ▪ La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser **5 mètres au faîtage.** ▪ Un dépassement de la hauteur est admis lorsqu'il est justifié par des nécessités fonctionnelles.

	Dans le secteur Nd : La hauteur des constructions est limitée à **5 mètres au faîtage.** **Dans le secteur Nj** : La hauteur des constructions et installations est limitée à **3 mètres au faîtage.** **Dans le secteur Nm1** : La hauteur des constructions et installations est limitée à **2,5 mètres au faîtage.** **Dans le secteur Nl :** La hauteur des constructions est limitée à **3 mètres au faîtage.** **Dans le secteur Nla :** La hauteur des constructions est limitée à **7 mètres au faîtage.** **Dans le secteur Np :** La hauteur des constructions est limitée à **3 mètres au faîtage.** **Dans le secteur Npv :** La hauteur des constructions est limitée à **4 mètres au faîtage.** **Dans les secteurs Nt :** La hauteur des constructions est limitée à **7 mètres au faîtage.** **Dans le secteur Ntb :** La hauteur des constructions est limitée à **12 mètres au faîtage.**

2.2 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Façade	**En sus dans le secteur Ntb :** ▪ Les matériaux admis pour le traitement des façades sont l'enduit, la brique et le bois. Dans le cas de façades enduites, la teinte sera d'un ton naturel clair rappelant celui de la craie et du sable.
Toiture	**En sus dans le secteur Ntb :** ▪ Les toitures pourront être mono pente, dans le cas de toitures-terrasses celles-ci seront végétalisées et les toitures en tuiles seront de couleur rouge.
Clôtures	Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires, doivent être constituées, soit par une haie vive, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2 m. **Dans le seul secteur Np :** Les clôtures devront être constituées par une haie vive doublée de grilles ou grillages dont la hauteur totale ne sera pas inférieure à 2 m.
Espaces libres et plantations	**Dans toute la zone N :** ▪ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales. ▪ Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant. ▪ Des écrans végétaux doivent être réalisés aux abords des constructions. **En sus, dans les secteurs Ner et Np :** Les aires de stationnements ne doivent être ni cimentées ni bitumées.

2.3 SECTION C : STATIONNEMENT

Toutes destinations	**Dans la zone N et les secteurs Net, Ner, Nt et Ntb :** ▪ Le nombre de places de stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou des installations, tant pour le personnel que pour les utilisateurs de celle-ci. **En sus, dans le seul secteur Ntb :** ▪ Le long de la route départementale 940, les parkings seront de type « dunaire », organisés en cordons de sables tenus par des oyats. ▪ La hauteur des merlons ne pourra dépasser 1.60m. ▪ Les places de stationnement sont revêtues de dalles pré-engazonnées.

3. THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Toutes destinations	**Dans les secteurs Nt et Ntb :** ▪ L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin doit avoir une largeur minimum de 4 mètres.

PROJET

PROJET

Titre X. Lexique

A

ACCES

L'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur une voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant, sans distinction de son régime de propriété privée (indivision, servitude de passage, etc.).

ACROTERE

Elément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord.

- La fonction première de l'acrotère étant de permettre l'étanchéité des toitures terrasses, sa hauteur est limitée à 60 cm et peut être portée à 1 m si des considérations techniques ou esthétiques le justifient.
- Au-delà de cette hauteur, l'acrotère est considéré comme un élément décoratif et ou un élément de la construction :
    - Soumis aux conditions d'intégration urbaines et aux caractéristiques architecturales des constructions.
    - Devant être pris en compte dans la hauteur de façade.

  Il n'est donc pas accepté de plein droit.

ALIGNEMENT DU BATI

Une construction est implantée à l'alignement dès lors que tout ou partie de sa façade est implantée sur la limite entre le domaine privé et le domaine public ou la limite d'emprise d'une voie ouverte à la circulation publique. L'implantation à l'alignement n'entraîne pas l'obligation d'une implantation sur toute la hauteur du bâtiment.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

ARBRES DE HAUTS JETS

Ce sont les arbres les plus grands de la haie, ils sont en général formés d'un seul tronc et d'un houppier. Ces arbres peuvent être utilisés pour la qualité de leur bois d'œuvre, mais aussi appréciés pour leur ombre apportée au bétail. On les plante en général à huit mètres d'intervalle.

ATTIQUE

Partie supérieure qui vient couronner une construction, dernier niveau situé au sommet d'un édifice. Ce niveau est parfois disposé en retrait par rapport à la façade principale. Il se distingue souvent du reste du bâtiment par un traitement architectural spécifique (matériaux, proportions, ouvertures…).

B

BAIE

Une baie est une ouverture dans un mur destinée à laisser un passage à travers le mur pour circuler (la porte et le portail), pour éclairer, pour aérer, (la fenêtre et le jour).

BANDE CONSTRUCTIBLE

Bande de profondeur variable, comptée à partir de la limite des voies ou emprises, existantes ou projetées, ou toute mention citée au règlement écrit et/ou graphique : limite de recul, implantation graphique, réservation d'espace public...

BRISE VUE

Système occultant pouvant prendre diverses formes et matériaux : brise vue en toile, canisse en osier, canisse PVC, etc.

C

CARREFOUR

Un carrefour désigne toute intersection de voies publiques ou privées permettant la rencontre de plusieurs circulations. Les carrefours incluent l'ensemble des configurations d'intersection, y compris les carrefours à feux, les carrefours en T ou en croix, ainsi que les giratoires ou ronds-points.

CLAIRE-VOIE

Ouvrage qui laisse passer le jour : balustrade, claustra, clôture ajourée sont des ouvrages à claire-voie.

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit :

- Sur les limites donnant sur les voies publiques ou privées, ou sur les marges de recul.
- Sur les limites donnant sur les emprises publiques.
- Sur les limites séparatives.

COEFFICIENT BIOTOPE DE SURFACE

Le coefficient de biotope par surface (CBS) ou coefficient de biodiversité, permet d'imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, pondérées en fonction de leur nature contribuant au maintien de la biodiversité, des paysages et à la maitrise de l'imperméabilisation des sols pour limiter les phénomènes de ruissellement. Ainsi, la mise en place d'un Coefficient de Biotope par Surface participe : à limiter les surfaces imperméables, à la gestion des eaux, aux plantations, à l'implantation de toitures végétalisées... Cela permet en mettant le maximum de points sur les plantations, la création de mares ou de noues, de contribuer à la préservation de la biodiversité, des paysages et la lutte contre les risques de ruissellement sur les espaces économiques et les espaces urbanisés ou à bâtir possédant des intérêts paysagers et patrimoniaux.

Afin d'obtenir la Surface éco aménageable, il est indispensable d'établir les coefficients de valeur écologique. Il s'agit d'attribuer une valeur entre 0 et 1 aux types de surfaces aménagées. Les surfaces les moins perméables

et les moins favorables à la faune et la flore sont proche de 0 (Béton, bitume, dallage…) et inversement, celles limitant le ruissellement et qui sont les plus favorables à la faune et la flore sont proches de 1 (Prairies, haies…).

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Rapport, en pourcentage, entre l'emprise au sol et la superficie de l'unité foncière supportant le projet de construction

CONSTRUCTION

Englobe non seulement les bâtiments, mais tout type d'ouvrage "construit": (piscines, escaliers extérieurs, murs, dalle supérieure à 0,60 m du sol naturel, les annexes couvertes liées à l'élimination des déchets et aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères, etc) y compris les parties en sous-sols.

CONCEPTION BIOCLIMATIQUE

On parle de conception bioclimatique lorsque l'architecture du projet est adaptée en fonction des caractéristiques et particularités du lieu d'implantation, afin d'en tirer le bénéfice des avantages et de se prémunir des désavantages et contraintes. L'objectif principal est d'obtenir le confort d'ambiance recherché de manière la plus naturelle possible en utilisant les moyens architecturaux, les énergies renouvelables disponibles et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et les énergies extérieures au site. Ces stratégies et techniques architecturales cherchent à profiter au maximum du soleil en hiver et de s'en protéger durant l'été.

Le choix d'une démarche de conception bioclimatique favorise les économies d'énergies et permet de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation, tout en bénéficiant d'un cadre de vie très agréable.

Afin d'optimiser le confort des occupants tout en préservant le cadre naturel de la construction, de nombreux paramètres sont à prendre en compte.

Une attention toute particulière doit être portée à l'orientation du bâtiment (afin d'exploiter l'énergie et la lumière du soleil), au choix du terrain (climat, topographie, zones de bruit, ressources naturelles, …) et à la construction (surfaces vitrées, protections solaires, compacité, matériaux, …).

La conception bioclimatique s'articule autour des 4 axes suivants :

1. Capter / se protéger de la chaleur

Dans l'hémisphère nord, en hiver, le soleil se lève au Sud Est et se couche au Sud-Ouest, restant très bas (22° au solstice d'hiver). Seule la façade Sud reçoit un rayonnement non négligeable durant la période d'hiver. Ainsi, en maximisant la surface vitrée au sud, la lumière du soleil est convertie en chaleur (effet de serre), ce qui chauffe le bâtiment de manière passive et gratuite.

En été, le soleil se lève au Nord Est et se couche au Sud-Ouest, montant très haut (78° au solstice d'été). Cette fois ci, ce sont la toiture, les façades Est (le matin) et Ouest (le soir) qui sont le plus irradiées. Quant à la façade Sud, elle reste fortement irradiée mais l'angle d'incidence des rayons lumineux est élevé. Il convient donc de protéger les surfaces vitrées orientées Sud via des protections solaires horizontales dimensionnées pour bloquer le rayonnement solaire en été. Sur les façades Est et Ouest, les protections solaires horizontales sont d'une efficacité limitées car les rayons solaires ont une incidence moins élevée. Il conviendra d'installer des protections solaires verticales, d'augmenter l'opacité des vitrages (volets, vitrage opaque) ou encore de mettre en place une végétation caduque.

2. Transformer, diffuser la chaleur

Une fois le rayonnement solaire capté et transformé en chaleur, celle-ci doit être diffusée et/ou captée. Le bâtiment bioclimatique est conçu pour maintenir en équilibre thermique entre les pièces, diffuser ou évacuer la chaleur via le système de ventilation.

3. Conserver la chaleur ou la fraîcheur

En hiver, une fois captée et transformée, l'énergie solaire doit être conservée à l'intérieur de la construction et valorisée au moment opportun.

En été, c'est la fraîcheur nocturne, captée via une sur-ventilation par exemple, qui doit être stockée dans le bâti afin de limiter les surchauffes pendant le jour.

4. Favoriser l'éclairage naturel

L'optimisation des apports d'éclairage naturel, réduisant la consommation électrique d'éclairage est également un point essentiel de la conception bioclimatique.

CONTINUITE DU BATI

La continuité du bâti s'entend en premier lieu comme la faculté d'implanter les constructions sur les 2 limites séparatives latérales.

Elle s'entend aussi comme la faculté d'implanter les constructions d'une limite latérale à l'autre. Afin d'éviter des « effets de barre » engendrés par des linéaires de façades trop importants, conserver des perspectives visuelles, etc.

Les dispositions réglementaires du PLUi prévoient les cas dans lesquels une continuité du bâti est admise.

COURS D'EAU

Formation naturelle caractérisée par un lit, alimentée de façon permanente ou temporaire, dans laquelle s'écoulent des eaux douces à ciel ouvert, issues d'une source, nappe ou résurgence. Sont considérés comme cours d'eau les éléments présentant un lit naturel, alimentés naturellement, même en cas d'assèchement temporaire. Ne sont pas assimilés à des cours d'eau les canaux artificiels, les fossés drainant uniquement les eaux de ruissellement agricole ou les dispositifs d'irrigation créés par l'Homme.

E

ÉLÉMENTS TECHNIQUES DES CONSTRUCTIONS

Ils comprennent : les dispositifs d'aération, de protection solaire ; les terrasses végétalisées ; les dispositifs de chaufferie et climatisation ; les cheminées, escaliers, locaux d'ascenseur ; les dispositifs nécessaires à la production d'énergie ou à la récupération de pluie ; les dispositifs d'émission/réception numérique ; les éléments de décors architecturaux, gardes corps, etc.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les annexes telles qu'un abri de jardin, un carport ou une piscine constituent de l'emprise au sol.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les ornements tels que les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, etc....) et les marquises.
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades respectant les critères prévus par la loi.

À l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (ex : matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus ....).
- Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages).
- Les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voitures, etc....) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux,...).
- Les prolongements extérieurs des niveaux des constructions en saillie de la façade (ex : balcon, coursive, ...).
- Les rampes d'accès aux constructions et les terrasses d'une hauteur significative.
- Les bassins de piscines découvertes enterrées ou semi-enterrées.

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions.
- Ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble.
- Ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de l'immeuble.

EMPRISE PUBLIQUE

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ...

ESPACES DE PLEINE TERRE

Espaces de terre meuble engazonnés et plantés, libres de toute construction en surface comme en sous-sol. Ils peuvent comprendre les cheminements piétons, parvis, etc ... s'ils sont traités de manière perméable. Ils ne comprennent pas les aires de stationnement et leurs surfaces de circulation, les piscines, etc ...

ESPACES COMMUNS

Espaces communs non construits ne comprenant pas les circulations motorisées, les stationnements.

EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

L'extension d'une construction existante s'entend comme un agrandissement, en continuité de ladite construction, au sol, et/ou en hauteur (on parle alors de surélévation) sans que la surface de plancher nouvellement créée ne dépasse 50 % de la surface de plancher existante.

Au-delà de ce seuil, le projet de construction est considéré comme une construction nouvelle pour l'application des règles du PLUi.

F

FACADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

G

GITE A FAUNE

Installations / aménagements proposant des refuges pour la faune. Exemple : hôtels à insecte, nichoirs et gites (oiseaux, chauve-souris, etc.)

H

HAUTEUR :

La hauteur relative

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

La hauteur absolue

La hauteur absolue fixe la hauteur maximale autorisée des constructions. Elle se mesure :

- A partir du sol naturel existant avant les travaux.
- Jusqu'au point le plus haut de la construction, correspondant au sommet du bâtiment.

HOUPPIER

Partie d'un arbre constituée d'un ensemble structuré de branches situées au sommet du tronc.

L

LIMITE DE RECUL

C'est l'espace compris entre la construction et la voie ou l'emprise publique existante ou projetée. Cette limite peut être définie par le règlement écrit et/ou graphique ainsi que par des servitudes.

Dans le cas d'une voie ou d'une emprise publique projetée, la marge de recul est calculée à partir de l'emprise future, matérialisée par un emplacement réservé par exemple.

LIMITE SEPARATIVE

Limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contiguë. La limite du domaine ferroviaire est considérée comme une limite séparative de propriété.

LIMITE SEPARATIVE LATERALE

Est considérée comme limite latérale toute limite séparative qui aboutit sur l'alignement d'une voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

LIMITE SEPARATIVE AUTRE QUE LATERALE

Toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

LOGEMENTS INSOLITES

On entend par logement insolite une forme d'hébergement « hors du commun » par l'originalité de ses hébergements (cabanes, maisons champignons, tipis, tonneaux, bulles ou yourte) et/ou sa localisation (cabane dans les arbres).

M

MERLON

Ouvrage consistant en une levée de terre ou d'enrochement destinée à réduire le bruit, servir d'écran visuel, voire constituer un brise-vent.

O

OPERATION

Dans le règlement, il s'agit d'un terme général employé pour désigner l'action de construire, démolir, aménager, réhabiliter...Il désigne souvent une action spécifique (ex : opération de démolition-reconstruction) ou une construction qui revêt une certaine importance par sa taille en tant que telle ou par rapport au tissu environnant.

Terme similaire : construction, projet, etc...

ORIEL (ou bow window)

Un oriel (fenêtre en baie ou fenêtre arquée) est une fenêtre en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

OUVRAGE EN TOITURE

Il s'agit d'une partie de construction en saillie par rapport au pan de la toiture et dont la superficie est inférieure à celle de la surface du pan de toiture sur laquelle il s'implante.

P

PAYSAGE

Le paysage désigne une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations.

Le paysage est le résultat d'une géographie particulière, d'une histoire et d'une culture collective. Il s'appréhende de façon objective, en s'intéressant au relief, à l'occupation du sol..., mais aussi de façon plus subjective, selon la sensibilité de l'observateur, ses influences culturelles, historiques ou esthétiques.

Le paysage représente donc une entité générale dans laquelle s'articulent et entrent en interrelations plusieurs composantes telles que le patrimoine bâti, le patrimoine végétal, les vues...

PERSPECTIVE

Vue qu'on a, d'un endroit déterminé, d'un paysage, d'un ensemble architectural.

PIGNON

Partie supérieure (en général triangulaire) d'un mur de bâtiment, parallèle aux fermes (pièces de bois ou de métal triangulées supportant les versants d'une toiture) et portant les versants du toit.

R

REZ-DE-CHAUSSÉE

Il s'agit du niveau situé immédiatement au-dessus du sous-sol, même si ce dernier est semi enterré.

Dans le cas d'un terrain en pente, pour les constructions dont une façade donne sur voie, le niveau du rez-de-chaussée est celui qui se trouve au niveau de la voie.

S

STATIONNEMENT (MUTUALISATION DU STATIONNEMENT)

Tout ou partie du nombre de place exigé à l'occasion de plusieurs projets est regroupé en un seul endroit (économie réalisée dans le coût de construction et/ou optimisation du foncier dédié au stationnement).

La définition de la mutualisation retenue dans le PLUi intègre également la notion de foisonnement du stationnement.

SURFACE DE PLANCHER

(Article R.111-22 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015)

Cette définition est donnée à titre d'information. Il est précisé que la définition à appliquer est celle définie par le code de l'urbanisme en vigueur.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° 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 ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° 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 ;

7° 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 ;

8° 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.

SURFACE DE VENTE (source : Insee)

Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants).

Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc.

Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

T

TERRAIN

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision

TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET :

Ensemble des parcelles contiguës n'appartenant pas forcément à un même propriétaire ou à une même indivision mais correspondant à l'assiette du projet objet d'une demande d'autorisation d'occupation du sols (permis de construire, d'aménager, de démolir ou déclaration préalable).

TERRAIN AVANT TRAVAUX

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

TERRAIN ENCLAVE

En droit, un terrain enclavé est un terrain qui, du fait de sa situation par rapport aux terrains des propriétaires voisins, ne dispose pas d'accès à la voie publique ou sur lequel cette voie d'accès s'avère insuffisante.

TOITURE

C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

PAN DE TOITURE

Il s'agit de chacune des surfaces élémentaires planes constituant un versant ou une toiture.

VERSANT DE TOITURE

Il s'agit du pan de toiture ou de l'ensemble des pans de toiture présentant une même orientation.

U

UNITÉ FONCIÈRE

Ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou pour lesquels ceux-ci sont titrés.

V

VOIES

Voie En Impasse

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour, notamment ceux de secours et des ordures ménagères.

Voie Principale Et Secondaire

Lorsqu'une parcelle possède un accès sur les deux voies, la voie principale est celle à laquelle est adressé le terrain.

Voie Publique Ou Ouverte A La Circulation Publique

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public. Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

Les voies (ou bande roulable) comprennent donc non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers. En font également partie, les parkings publics (accessoires de la voirie).

Les voies publiques ou susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire notamment aux exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, et de collecte des déchets.

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage non ouvert à la circulation publique mais disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété privée (indivision, servitude de passage, etc.)

Les voies privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire notamment aux exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile

LES VENELLES

Les venelles sont des voies privées non ouvertes à la circulation automobile publique. Les venelles permettent principalement la desserte locale : accès piéton, vélos et/ou desserte des garages privatifs.

VULNERABILITE

La vulnérabilité est le moyen de mesurer les conséquences d'un risque majeur sur les enjeux.

Le risque majeur est **la possibilité d'un événement d'origine naturelle ou anthropique**, dont les effets peuvent mettre en jeu un grand nombre de personnes, occasionner des dommages importants et dépasser les capacités de réaction de la société.

L'existence d'un risque majeur est liée :

- D'une part à la présence d'un événement, qui est la manifestation d'un phénomène naturel ou anthropique.
- D'autre part à l'existence d'enjeux, qui représentent l'ensemble des personnes et des biens (ayant une valeur monétaire ou non monétaire) pouvant être affectés par un phénomène.

W

WATERGANG

Fossé ou ouvrage de drainage à vocation de dessèchement de bas-marais, de zones humides ou inondables situées en plaines maritimes sous le niveau des hautes mers.

Z

ZONES D'INONDATIONS CONSTATEES (ZIC)

Les ZIC sont répertoriées lors de crues significatives via des campagnes de photographies aériennes.

Titre Y. Annexes

PROJET

1. Annexe 1 : Liste des essences locales

Essences pouvant être conduites soit en haie taillée soit en arbre isolé :

Charme (charmille)[1]	*Carpinus betulus*
Hêtre[1]	*Fagus sylvatica*
Troène d'Europe (semi-persistant)	*Ligustrum vulgare*

Ces 3 essences permettent l'hiver une haie semi-occultante, au feuillage de couleur variée.

Orme champêtre	*Ulmus minor minor* (pour un usage en haie, tailler impérativement en haie basse)
Saule marsault[2] [a]	*Salix caprea*
Saule osier[2] [a]	*Salix viminalis*
Aubépine°	*Crataegus laevitaga*
Erable champêtre	*Acer campestris*

Arbres

Aulne glutineux	*Almus glutinosa*
Bouleau verruqueux ou blanc	*Betula verrucosa*
Bouleau commun	*Betula pendula*
Charme[1]	*Carpinus betulus*
Châtaignier[3]	*Castanea sativa*
Chêne pédonculé[1]	*Quercus robur*
Chêne sessile	*Quercus petraea*
Erable champêtre	*Acer campestris*
Erable sycomore	*Acer pseudoplatanus*
Hêtre[1] [3]	*Fagus sulvatica*
Merisier	*Prunus avium*
Noyer commun	*Juglans regia*
Orme champêtre	*Ulmus minor*
Peuplier tremble	*Populus tremula*
Saule blanc [a]	*Salix alba*
Saule marsault[2] [a]	*Salix caprea*
Saule osier[2] [a]	*Salix viminalis*
Tilleul à petites feuilles	*Tilia cordata*
Tilleul à grandes feuilles	*Tilia platyphyllos*

[1] Essences marcescentes : gardent tout l'hiver leurs feuilles mortes attachées aux branches
[2] à croissance rapide
[3] à planter sur sol sec
[a] convient aux sols humides
° Arbuste épineux : convient aux haies à vocation défensive

Arbustes à planter de façon isolée ou en massif/bosquet

Charme (charmille)[1]	*Carpinus betulus*
Cornouiller sanguin[2]*	*Cornus sanguinea*
Fusain d'Europe	*Evonymus europaeus*
Hêtre[1] [3]	*Fagus sulvatica*
Noisetier[2]	*Corylus avellana*
Orme champêtre	*Ulmus*
Prunellier[2]*°	*Prunus spinosa*
Saule marsault[2] [a]	*Salix caprea*
Saule osier[2] [a]	*Salix viminalis*
Troène d'Europe	*Ligustrum vulgare*
Viorne obier	*Viburnum opulus*
Bourdaine	*Frangula alnus*
Nerprun purgatif	*Rhamnus cathartica*
Sureau	*Sambucus nigra*
Eglantier°	*Rosa canina*

Ces 2 derniers arbustes produisent des fruits ou fleurs consommables en confiture

Houx° (persistant)	*Ilex aquifolium*
Genet à balai[3] (persistant)	*Cytisus scoparius*
Troène d'Europe (semi-persistant)	*Ligustrum vulgare*

Plantes grimpantes :

Chèvrefeuille des bois	*Lonicera periclymenum*
Houblon	*Humulus lupulus*
Lierre	*Hedera helix*
Clématite des haies	*Clematis Vitalba* (ne figure pas dans Plantons le décor)

Fruitiers :
Variétés recommandées par le Centre Régional de Ressources Génétiques : ces fruitiers conviennent à notre Région et sont pour la plupart peu sensibles aux maladies.
Pour plus de détail concernant les qualités gustatives, la période de floraison, de récolte et la sensibilité aux maladies, consulter le site « Plantons le décor ».

Pommiers
Belle fleur simple
Cabarette
Colapuis
Court-pendu rouge
Double bon Pommier rouge
Gris brabant
Gueule de mouton
Jacques Lebel
Lanscailler
Reinette de France
Reinette des Capucins
Reinette de Fugélan
Reinette de Hollande
Reinette de Waleffe
Reinette Descardre
Reinette étoilée
Reinette Hernaut
Sang de bœuf
Sans pareil de peasgood
Tardive de Bouvignies (rambour d'hiver)

Pommiers pouvant être palissés
Court-pendu Rouge
Reinette de France
Reinette de Fugélan
Reinette des Capucins

Poiriers (Poires à couteau)
Beurré d'anjou
Beurré Lebrun
Beurré superfin
Comtesse de Paris
Cornélie
Poire à Clément
Sans pépins
Sucrée de Montluçon
Triomphe de Vienne

Poiriers (Poires à cuire)
Poire à Côte d'or
Poire de livre
Poire Reinette
Saint-Mathieu

Poiriers pouvant être palissés
Beurré d'Anjou
Beurré Lebrun
Comtesse de Paris
Cornélie
Poire à Clément
Sans Pépins
Sucrée de Montluçon
Triomphe de Vienne

Cerisiers
Cerise blanc-nez/cerise blanche d'Harcigny
Cerise de Monchaux
Cerise du sars
Griotte de Vieux-Condé
Guigne noire du Pévèle

Pruniers
Coe violette
Goutte d'or de Coe
Monsieur Hâtif
Reine-Claude d'Althan
Reine-Claude dorée
Reine-Claude rouge hâtive
Sainte-Catherine

Pêcher
Pêche de Moncheau

Plantes aquatiques et de zones humides

Plantes strictement aquatiques

Callitriche à angle obtus	*Callitriche obtusagulosa Le Gall*
Callitriche à fuit plat	*Callitriche platycarpa Kürtz*
Cornifle nageant	*Ceratophyllum demersum L.*
Myriophylle en épis	*Myriophyllum spicatum*
Nénuphar jaune	*Nuphar lutea (L.) Smith*
Potamot pectiné	*Potamogeton pectinatus*

Plantes pour les berges

Plantain d'eau commun	*Alisma plantago aquatiqua L.*
Ache nodiflore	*Apium nodiflorum (L.) Lag.*
Laiche des marais	*Carex acutiformis Ehrh.*
Laiche des rives	*Carex riparia Curt.*
Eupatoire chanvrine	*Eupatorium cannabinum L.*
Filipendule ulmaire	*Filipendula ulmaria (L.) Maxim.*
Gaillet des marais	*Gallium pallustre L.*
Glycerie aquatique	*Glyceria maxima (Hartm.) Holmberg*
Iris faux acore (Iris jaune iris des fontaines)	*Iris pseudoacorus L.*
Jonc épars	*Juncus effusus L.*
Jonc glauque	*Juncus inflexus L.*
Salicaire commune	*Lythrum salicaria*
Myosotis des marais	*Myosotis scoropioides L.*
Cresson officinal	*Nasturtium officinale R. Brown*
Renouée amphibie	*Persicaria amphibia (L.) Besser*
Alpiste roseau (Baldingère)	*Phalaris arundinacea L.*
Phragmite commun (Roseau commun, phragmite)	*Phragmites australis (Cav.) Steud.*
Rhorippe amphibie	*Rorripa amphibia (L.) Besser*
Rubanier rameux (s.l)	*Sparganium erectum L.*
Consoude officinale	*Symphytum officinale L.*
Massette à larges feuilles	*Typha latifolia L.*
Valerianne rampante (Herbe aux chats)	*Valeriana repens Host*
Véronique mouron d'eau	*Veronica anagallis-aquatica L.*

Plantes pour prairies humides fleuries

Agrostide stolonifère	*Agrostis stolonifera L.*
Populage des marais	*Caltha palustris L.*
Cardamine des prés	*Cardamine palustris L.*
Centaurée jacée	*Centaurea jacea L.*
Epilobe à petites fleurs	*Epilobium parviflorum Schreb.*
Millepertuis perforé	*Hypericum perforatum*
Gesse des prés	*Lathyrus pratensis L.*
Lotier des fanges	*Lotus pedunculatus Cav.*
Lychnide fleur de coucou	*Lychnis flos-cuculi L.*
Lysimiaque nummulaire (Herbe aux écus)	*Lysimachia nummularia L.*
Luzerne lupuline	*Medicago lupulina L.*
Menthe aquatique	*Mentha aquatica L.*
Renoncule flammette	*Ranunculus flammula L.*
Renoncule rampante	*Ranunculus repens L.*
Trèfle des prés	*Trifolium pratense*
Trèfle rampant	*Trifolium repens L.*
Vesce à épis	*Vicia cracca L.*

2. Annexe 2: Recommandations relatives au stationnement pour les equipements

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, aménagées 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. - Des emplacements de stationnement (voiture, vélo…) correspondant aux besoins du fonctionnement des terrains de sport. - Et des aires de stationnement pour les autobus, aménagées en nombre suffisant et de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Principe de mutualisation

Afin d'optimiser l'offre de stationnement et de limiter l'imperméabilisation des sols, la réalisation des places de stationnement exigées peut, sous réserve d'un accord formalisé entre les différentes parties concernées, être assurée de manière mutualisée avec d'autres poches ou équipements existants à proximité.

La possibilité de mutualisation est soumise à la condition que les parkings ainsi partagés offrent, de manière permanente, une capacité suffisante pour répondre aux besoins cumulés des équipements concernés, sans compromettre la sécurité ni le bon fonctionnement de la circulation.

3. Annexe 3 : Gestion des eaux pluviales pour le secteur « Les Terrasses de Coquelles »

Le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales de l'ensemble de la zone est celui de l'infiltration par des techniques qui préservent le cycle de l'eau et la ressource en eau. Les dispositions pour la mise en œuvre de ce principe font l'objet du dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

L'application de ce principe à la parcelle interdit tout rejet d'eaux pluviales dans les ouvrages publics.

Pour satisfaire ces principes, 2 types d'ouvrage sont admis dans les conditions décrites ci-après. :

1er type d'ouvrage : massifs poreux

Ce type d'ouvrage est principalement destiné à stocker l'eau pluviale de toiture et de parking dans un massif poreux à proximité. Ce dispositif permet aux eaux pluviales collectées de s'infiltrer à faible débit dans le sol après stockage au travers du massif poreux. Placé horizontalement, cet ouvrage superficiel offre une grande surface de contact avec le sol pour assurer le meilleur débit de fuite possible.

Il est obligatoirement enveloppé d'un géotextile qui limite la migration de fines à l'intérieur de la structure et joue également le rôle de filtre vers le milieu extérieur.

Les eaux de toiture sont recueillies dans des regards dotés de décantation, situés au pied des gouttières. Elles sont dirigées par l'intermédiaire d'un réseau intérieur jusqu'à un regard d'injection situé près du dispositif et liaisonné à un regard de contrôle par un drain traversant le massif ; ce dernier permet la diffusion de l'eau dans le dispositif.

Les eaux des parkings sont injectées dans le massif poreux de deux manières selon le type de revêtement de surface :

- Couches de surface sont poreuses : l'eau percole directement, sans ruissellement, jusqu'à la couche réservoir.
- Couches de surface non poreuses : l'eau est collectée par ruissellement jusqu'à des bouches d'injection équipées d'une décantation de bonne dimension à laquelle il est conseillé d'ajouter une filtration de façon à préserver du colmatage la couche réservoir. Les bouches d'injection sont connectées à des drains d'injection dont il est indispensable qu'ils ne soient pas « aveugles ». C'est à dire qu'un ouvrage situé à chaque extrémité du drain offre la possibilité d'intervenir pour son curage éventuel.

Le diamètre des drains est au minimum de 160 mm.

Dimensionnement : le dispositif est calculé pour un événement pluvieux de période de retour 10 ans minimum.

L'entretien : il est à la charge des acquéreurs.

2ème type d'ouvrage : noues d'infiltration

Ces ouvrages sont réservés à la gestion des eaux pluviales en provenance des surfaces non imperméabilisées comme les espaces verts. Ils ne peuvent pas recevoir les eaux des surfaces revêtues compactes comme les toitures ou aires d'évolution de type voirie qui font l'objet des ouvrages du 1er type (décrits ci-avant).

Ce type de dispositif offre un volume de stockage et permettra l'infiltration de l'eau excédentaire de ruissellement.

Dimensionnement : le dispositif est calculé pour un événement pluvieux de période de retour 10 ans minimum.

L'entretien : les ouvrages constitués par les noues sont entretenus comme des espaces verts.

Enfin en cas de mise en œuvre de citernes d'eau, elles seront, soit implantées à l'intérieur des bâtiments, soit enterrées.

4. Annexe 4 : Proteger sa maison de la secheresse - conseils aux constructeurs de maisons neuves