



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°6 approuvée le :
26 septembre 2017

4.2

Règlement



Règlement de la zone UL

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

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

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

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

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

Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques naturels littoraux : recul du trait de côte et inondation par submersion marine. Le Plan de Prévention des Risques Naturels Littoraux sur le territoire du Calais a été prescrit par arrêté du 13 septembre 2011.

Figurent en annexe du présent PLU la carte de l'aléa submersion marine centennal et de la bande de 100 m débordement et rupture de digue, ainsi que la grille de lecture pour les actes d'urbanisme au regard des aléas de submersion marine.

- par des risques liés aux mouvements de terrain. Le Plan de Prévention des Risque Naturel Mouvement de terrain de Calais a été prescrit par arrêté du 7 février 2003,
- par des risques liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité 2 (faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par des risques technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société Calaire Chimie a été approuvé par arrêté du 23 décembre 2011. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société des Usines Chimiques Interor et Synthéxim de Calais a été approuvé par arrêté du 24 août 2012.

Les dispositions du PPRT, valant servitude d'utilité publique, s'imposent aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU. Les enveloppes du zonage réglementaire des PPRT sont identifiées au plan de zonage.

- par des risques liés à la présence de canalisations de transport de gaz. Le territoire de Calais est traversé par des canalisations de transport de gaz et soumis aux dispositions de l'arrêté du 4 août 2006.

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

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

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

Article UL 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

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

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

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

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

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

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

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

- Toutes les occupations et utilisations du sol

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

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

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, au commerce, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - > qu'elles soient liées aux activités portuaires actuelles ou futures,
 - > que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - > et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes
- L'extension des constructions existantes destinées à l'industrie, à l'artisanat, au commerce et aux bureaux, qui ne sont pas liées aux activités portuaires actuelles ou futures
- Les dépôts, à condition qu'ils soient liés à une construction autorisée sur la zone, et qu'ils n'engendrent pas de nuisances inacceptables pour le voisinage
- Les constructions destinées à l'habitation, à condition :
 - > qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité d'une construction ou installation autorisée sur la zone
- Les constructions destinées aux bureaux, à condition qu'elles soient liées à une construction autorisée sur la zone
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ou liées à sa bonne utilisation
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - > aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - > ou à des aménagements paysagers,
 - > ou à des aménagements hydrauliques,
 - > ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - > ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.2. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, dans le seul secteur ULa

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

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

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

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

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
 - > Ils doivent être éloignés de 25 mètres minimum des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise, à l'exclusion des giratoires, et être éloignés de 25 mètres minimum les uns des autres.
 - > Ils doivent être suffisamment dégagés pour permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans les obliger à manœuvrer sur les voies ouvertes à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - > correspondre à la destination de la construction,
 - > permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - > satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse comportent à leur extrémité, une aire de retournement permettant le demi-tour aisé des véhicules, conforme aux prescriptions des services compétents,
 - > Si l'aire de retournement ne permet pas le demi-tour des véhicules de ramassage des ordures ménagères, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement et conforme aux prescriptions des services compétents.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

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

4.1. Alimentation en eau :

- Toute construction nouvelle est tenue d'être raccordée au réseau public de distribution d'eau dans les conditions imposées par le règlement du service des eaux, et le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.
- Les prélèvements directs, à des fins industrielles, dans les nappes souterraines doivent faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

4.2. Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée prioritairement au réseau collectif d'assainissement, conformément au règlement d'assainissement.
 - > En cas d'impossibilité technique, les effluents traités doivent être rejetés au milieu naturel dans les conditions fixées par le service chargé de la police des eaux.
- Les **eaux usées industrielles** doivent être, selon les cas :
 - > renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent rejeté et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation et sous réserve de l'accord du service concerné ;
 - > traités sur place et rejetées au milieu naturel dans les conditions fixées par le service chargé de la police des eaux ou évacuées vers des centres de traitement appropriés.

4.3. Eaux pluviales

- Le traitement sur place et le rejet au milieu naturel des eaux pluviales, dans les conditions fixées par le service chargé de la police des eaux, doivent être privilégiés. Un bassin de rétention peut être exigé pour tenir compte de la configuration des sols ou des contraintes qualitatives.
 - > En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales doivent être renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent rejeté et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation et sous réserve de l'accord du service concerné.

4.4. Assainissement

4.4.1. Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, en les séparant des eaux pluviales, quel que soit le type de réseau (système unitaire ou séparatif).

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

4.4.2. Eaux résiduaires industrielles

- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

4.5. Electricité

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

4.6. Collecte des déchets

- Un emplacement suffisamment dimensionné pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif (en fonction de la nature de l'activité, etc.), doit être prévu pour toute nouvelle construction principale.
 - > Dans le cas d'une opération d'ensemble, il peut être réalisé sous la forme d'un emplacement mutualisé, à condition d'être facilement accessible.

Article UL 5 - Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

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

6.1. Définition

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

6.2. Dispositions générales

6.2.1. Implantation des constructions par rapport à certaines voies

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 20 mètres minimum de l'alignement de la Rocade Est

6.2.2. Implantation des constructions par rapport aux autres voies

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

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

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

6.4. Constructions en saillie

- En superstructure, à l'exclusion des rez-de-chaussée, les constructions en saillie de la façade, tels que balcons, bow-windows, loggias, débords de toiture, sont admises. Les saillies ne doivent pas excéder 0,80 m de profondeur par rapport à l'alignement.

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

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

Article UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**7.1. Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives et respecter la condition suivante :
 - > la distance, comptée horizontalement (L), de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (H), soit $L \geq H/2$,

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

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existantes :
 - > les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

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

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

Article UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété**8.1. Dispositions générales**

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

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

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 8.1. est également admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existantes :
 - > les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante,

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

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas règlementée.

Article UL 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article UL 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article UL 11 - Aspect extérieur

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :
 - > la simplicité et les proportions de leurs volumes,
 - > la qualité des matériaux,
 - > l'harmonie des couleurs,
 - > leur tenue générale,
 - > l'emploi du bois est autorisé,
- Tout projet de construction doit :
 - > présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement

- > et tenir compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.
- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et clôtures devront être d'une conception simple. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Article UL 12 - Stationnement

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
 - > il est rappelé que l'opposabilité des normes de stationnement définies ci-dessous n'est pas subordonnée à l'existence d'un régime d'autorisation ou de déclaration de travaux, mais s'applique à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux.

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

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

12.2. Normes de stationnement

- Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et le stationnement des cycles non motorisés est déterminé en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, livraisons, etc.)

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'Urbanisme :
 - > soit en acquérant les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - > soit en obtenant une concession à long terme pour les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

Article UL 13 - Espaces libres et plantations

13.1. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Article UL 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Non règlementé