

ANNEXE 11 Dispositions applicables à la zone UA

La zone UA correspond aux secteurs de centralités actuelles ou en devenir ou une densité forte est recherchée en lien avec la présence de commerces, de services et d'équipements.

La zone UA est composée de 4 secteurs à l'intérieur desquels des règles différentes sont définies pour tenir compte des tissus urbains existants.

- Le secteur UA1a
- Le secteur UA1b
- **Le secteur UA2**
- Le secteur UA3

La zone UA peut comprendre :

- Une OAP Patrimoine, elle complète le règlement, elle doit être respectée dans un rapport de compatibilité.
- Des secteurs indicés « p » identifiant les secteurs urbains présentant un intérêt patrimonial et paysager.
- Des secteurs indicés « sis » identifiant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement.

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

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

Destination	Sous destination	Zone UA		
			Sous conditions	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Sous conditions	
	Exploitation forestière			Interdit
Habitation	Logement	Autorisée		
	Hébergement	Autorisée		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée		
	Restauration	Autorisée		
	Commerce de gros	Autorisée		
	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée		
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisée		
	Cinéma	Autorisée		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée		

Equipements d'intérêt collectif et Services Publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée		
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée		
	Equipements sportifs	Autorisée		
	Autres équipements recevant du public	Autorisée		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		Sous conditions	
	Entrepôt		Sous conditions	
	Bureau	Autorisée		
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisée		

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

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

Usages & affectation types d'activités	Interdit	Conditions
Les dépôts de matériaux, de véhicules ou de déchets de toute nature pouvant nuire à la qualité du paysage	•	
L'ouverture et l'exploitation de carrière	•	
Les terrains de camping, de caravanage et de stationnement des caravanes ou camping-cars (à l'exception de sites aménagés par la collectivité)	•	
Toute décharge de déchets industriels ou domestiques	•	
Les exhaussements et affouillements de sol, à l'exception de ceux indispensables à la réalisation des constructions et installations admises		A l'exception de ceux indispensables à la réalisation des constructions et installations admises
Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées		A condition de satisfaire la législation en vigueur les concernant et qu'ils correspondent à des besoins compatibles avec le fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services

Les constructions relevant de la sous destination exploitation agricole dans le cadre de l'agriculture urbaine		A condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de service
L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existantes		A condition de satisfaire la législation en vigueur les concernant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances
Les groupes de plus de deux garages individuels,		Sous la double réserve que l'opérateur aménageant le groupe de garages ne réalise qu'un seul accès à la voie publique et ne présente pas plus de deux boxes en front à rue
Les abris de jardins		Sous réserve de mesurer moins de 2,50 mètres de hauteur et d'avoir une surface maximale inférieure à 12 m ² lorsqu'ils sont implantés sur un terrain de moins de 400 m ² , et inférieure à 20 m ² lorsqu'ils sont implantés sur un terrain de 400 m ² ou plus.
Les puits à forages		S'il s'agit de puits d'infiltration des eaux pluviales et dispositifs d'énergie renouvelable

CARACTERISTIQUES URBAINES ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Volumétrie et implantation des constructions

Article UA3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur UA2

- Les constructions sont implantées pour tout ou partie majoritaire de la façade :
 - soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou des voies privées
 - soit dans l'alignement de l'une des constructions contiguës, lorsque celles-ci sont implantées en retrait de la voie ou de l'emprise publique.
- Un retrait par rapport à l'alignement ou à la voie privée est admis pour des opérations implantées sur un terrain couvrant au moins 700 m².
- Secteurs de dérogation à l'application de l'article L111-6 à 111-10 du code de l'urbanisme : Dunkerque Kraysbellaert : les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD62

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

- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur UA2 et UA3

- Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative.

- Un retrait par rapport aux limites séparatives est admis si le linéaire en façade de rue est supérieur ou égal à 12 mètres.
- La construction, l'extension et la surélévation de bâtiments en limite séparative est admise :
 - **à l'intérieur d'une bande de constructibilité principale de 15 mètres de profondeur** comptée à partir de l'alignement ou des voies privées ou comptée à partir de la marge de recul propre à la construction
 - **au-delà de la bande de constructibilité principale de 15 mètres de profondeur :**
 - lorsque la construction projetée est adossée à une construction ou à un mur existant sur le ou les terrains contigus sans pouvoir en dépasser la hauteur
 - lorsque la hauteur de la construction projetée n'excède pas 3,50 m pour les constructions à usage d'habitation et 4,50 m pour les autres constructions.
- Un retrait par rapport aux limites séparatives est admis pour les éléments de toitures des bâtiments présentant un mur pignon (perpendiculaire à la voie) supportant une toiture à 2 pentes. Dans ce cas, tout élément de la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit délimité par deux pans inclinés à 60° partant des hauteurs maximales des deux façades opposées de la construction.
- Dans tous les cas (sauf mur pignon), en cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.
- Les abris de jardins doivent être implantés à 1 mètre minimum des limites séparatives.

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

Article non réglementé

Article UA 6 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

Article UA 7 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est fixée par le règlement graphique « plan des hauteurs ».

En secteur UA2 et UA3

- En cas de construction ou d'extension en hauteur venant contre un bâtiment à usage d'habitation existant, la hauteur du projet ne pourra dépasser celui-ci de plus de 3 mètres. Si la nouvelle construction vient à jouxter plusieurs bâtiments à usage d'habitation, cette mesure s'effectue à partir du bâtiment le plus haut.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.1 – Constructions nouvelles

- 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 au rythme des bâtiments bordant la voie.

8.2 – Bâtiments existants

- Les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les volumes, les hauteurs des percements, les modénatures et décors.
- Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de transformation d'immeuble, par changement de destination, division en logements, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.
- 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.
- Il peut être imposé de réaliser les portes et fenêtres selon les formes d'origine (profils, compartiments, sections apparentes).

Patrimoine bâti

- Les immeubles identifiés sur le plan de zonage devront respecter les dispositions applicables à l'Inventaire du Patrimoine Architectural (IPA).

8.3 – Clôtures en front à rue et dans les marges de recul :

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

- Les clôtures sont constituées (pour tout ou partie) :
 - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,5 mètre, éventuellement rehaussé d'un dispositif à claire-voie (bois, serrurerie) ou doublé de plantations,
 - Soit de plantations,
 - Soit d'un dispositif à claire voie (bois, serrurerie) éventuellement doublé d'une haie végétale,
 - Soit d'un mur plein réalisé en matériaux identiques à la construction principale, lorsqu'il s'agit de fermer une dent creuse ou de conforter un front bâti par un mur de liaison entre deux constructions.
- Dans le cas d'une prolongation d'un mur bahut existant, la partie nouvelle reprendra la hauteur et l'aspect du mur initial.
- Dans les secteurs exposés à un risque hydraulique (inondation, submersion) les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale ou d'un dispositif à claire-voie éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences variées choisies parmi celles proposées en annexe.

Clôtures en limites séparatives :

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- Les clôtures sont constituées (pour tout ou partie) :
 - soit d'un mur plein traité dans les mêmes matériaux que la construction principale,
 - soit de plantations,
 - soit d'un dispositif plein en bois éventuellement doublé d'une haie végétale,
 - soit d'un dispositif à claire voie (bois, serrurerie,)
- Dans les secteurs exposés à un risque hydraulique (inondation, submersion) les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale ou d'un dispositif à claire-voie éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences variées choisies parmi celles proposées en annexe.

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

- Toute nouvelle construction à proximité d'un réseau de chaleur doit privilégier son raccordement (voir annexe)

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article UA 10 – TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES

- Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers, jardins d'agrément ou potagers, comportant des essences diversifiées.
- Les aires de stationnement de 16 places et plus doivent être plantées en raison d'un arbre pour 4 places. Les plantations devront être réparties sur l'ensemble de l'aire ou regroupées pour constituer un espace paysager.
- En cas de retrait des constructions à usage d'habitation par rapport à l'alignement, au moins 50 %, de l'espace libre de construction situé dans la marge de recul devra être éco-aménagé. Cette règle n'est pas applicable si la façade principale sur rue est inférieure à 6 mètres. En cas de construction à l'angle de 2 voies, cette disposition s'applique au regard de la façade principale du bâtiment.

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

- Pour les constructions neuves supérieure à 1000 m² de Surface de Plancher, un CBS de 0,2 doit être atteint.
- Le CBS ne s'appliquera pas au projet qui comporte une part minimale de 50 % de surface de toiture accueillant un dispositif de production d'énergie solaire.

Stationnement

Article UA 12 – STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Article UA 13 – Conditions de desserte des terrains

Les obligations en matière de desserte des terrains sont fixées dans les dispositions générales.

Conditions de desserte par les réseaux

Article UA 14 – Conditions de desserte par les réseaux

Les obligations en matière de desserte par les réseaux sont fixées dans les dispositions générales