

#### **a) Dispositions applicables aux espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurant au plan annexé au présent règlement, suivant légende, seront soumis aux dispositions des articles L130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **b) Dispositions applicables aux espaces verts protégés**

*En sus des recommandations et éventuelles prescriptions applicables aux éléments végétaux protégés au titre de l'article L. 151-19 dont la liste est jointe au volume 2 du règlement, les dispositions particulières suivantes s'appliquent :*

- L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, l'âge ou le caractère dangereux des sujets.
- Tout arbre abattu doit être remplacé.

#### **c) Dispositions applicables aux alignements d'arbres**

- Les alignements d'arbres au document précité suivant légende sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.
- L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, l'âge ou le caractère dangereux des sujets. Les sujets abattus doivent être remplacés.
- Les sujets de remplacement des arbres abattus seront de l'essence dominante dans l'alignement qu'ils intègrent.
- L'abattage sans remplacement de tout ou partie des alignements d'arbres n'est autorisé que lorsque cet abattage est rendu nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations.

#### **d) Dispositions applicables aux obligations de planter**

- On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.
- Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers, jardins d'agrément ou potagers, comportant des essences diversifiées.
- Dans les secteurs délimités au document graphique « plan de repérage », les espaces libres seront traités suivant les caractéristiques paysagères du secteur telles que définies dans ce document.
- 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

#### **e) Dispositions applicables aux essences**

Les essences pourront être choisies parmi celles proposées en annexe du règlement.

#### **ARTICLE UH- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UK**

---

La zone **UK** comprend cinq secteurs à l'intérieur desquels des règles différentes peuvent être édictées pour tenir compte du tissu urbain existant : les **secteurs UK1, UK2, UK3, UK4 et UK5**.

Les secteurs UK1 et UK2 comprennent des sous-secteurs indicés **UK1bd** et **UK2bd** correspondant aux secteurs de la commune de Bray-Dunes dans lesquels des règles spécifiques sont appliquées pour tenir compte des obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

### **ARTICLE UK 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- 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 carrières
- Les exhaussements et affouillements de sol, à l'exception de ceux indispensables à la réalisation des constructions et installations admises
- Les terrains de camping- caravanage et de stationnement des caravanes ou de camping-cars (à l'exception des aires aménagées pour l'accueil des gens du voyage)
- Les constructions à usage agricole
- Toute décharge de déchets industriels ou domestiques

### **ARTICLE UK - 2- OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS SPECIALES**

- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées, dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins compatibles avec le fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services
- L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existantes dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur et à condition 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<sup>2</sup> lorsqu'ils sont implantés sur un terrain de moins de 400 m<sup>2</sup>, et inférieure à 20 m<sup>2</sup> lorsqu'ils sont implantés sur un terrain de 400 m<sup>2</sup> ou plus
- Les puits et forages, s'il s'agit de puits d'infiltration des eaux pluviales et dispositifs d'énergie renouvelable

Pour les secteurs UK1bd et UK2bd, au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, les constructions à usage d'habitation, à condition :

- A compter du 4<sup>ème</sup> logement créé il est imposé au moins 25% de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat. »

### **ARTICLE UK - 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS**

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique aux handicapés et personnes à mobilité réduite.

#### **a) Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Les accès doivent être réalisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient obligés de manœuvrer sur la voirie externe. Ces accès doivent assurer une visibilité suffisante.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension peut n'être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

## **b) Voirie**

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
  - être adaptées à la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elles desservent,
  - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des déchets, d'y avoir libre accès et circulation,
  - assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes.
- Toute nouvelle voirie créée doit prendre en compte les modes doux de déplacement.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

## **ARTICLE UK- 4 - CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'alimentation en eau potable, le traitement des eaux pluviales ainsi que l'assainissement des eaux usées et des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et tenir compte des projets prévus sur les dispositifs publics d'alimentation en eau potable et assainissement.

### **a) Alimentation en 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 suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

## **b) Assainissement**

### **1- Eaux usées**

- Sur l'unité foncière, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Toutes eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau ou pour les unités foncières non desservies par le réseau collectif d'assainissement, grâce à un dispositif d'assainissement non collectif conforme.

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

### **3- Eaux pluviales**

#### **3.1 Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone**

- Dans le cas des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière et non utilisées de façon domestique ou industrielle, l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour leur évacuation.
- Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable doit être rejeté vers le milieu naturel.
- Le rejet au milieu naturel par écoulement gravitaire doit être privilégié.
- En cas d'insuffisance ou d'impossibilité d'infiltration et de rejet au milieu naturel des eaux pluviales, justifiée par le pétitionnaire, l'excédent pourrait être rejeté au réseau collectif d'assainissement.

#### **3.2 Dispositions particulières applicables à l'ensemble de la zone**

Pour les opérations dont la surface totale imperméabilisée (accès voirie et parkings compris) est supérieure à 400m<sup>2</sup>, en cas de rejet des eaux pluviales au réseau collectif d'assainissement, le débit de fuite maximal à l'unité foncière est fixé à 2 litres par hectare et par seconde.

## **c) Réseaux divers**

Tous les branchements aux réseaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité, de télécommunication, etc., doivent être enterrés.

## **ARTICLE UK - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UK- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **a) Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone UK**

- Dans un souci d'intégration, d'harmonie avec l'existant, pour tenir compte de l'implantation des constructions contiguës et pour conforter le front urbain existant, l'implantation ne doit pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre.
- 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 m<sup>2</sup>.
- Les dispositions s'appliquent à toute implantation en bordure de voie existante ou à créer, publique ou privée.
- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de reconstruction sur le même emplacement d'un bâtiment détruit après sinistre.
- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **b) Dispositions applicables au secteur UK1 et UK2**

Les constructions sont implantées en retrait de la voie, ou de l'emprise publique, ou des voies privées, avec un recul compris entre 3 et 8 mètres. L'extension de bâtiment peut être implantée dans le prolongement de la construction existante.

### **c) Dispositions applicables aux secteurs UK3 et UK4**

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.
- Soit en retrait avec un recul compris entre 3 et 8 mètres.

### **d) Dispositions applicables au secteur UK5**

Les constructions sont implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou des voies privées
- soit en retrait avec un recul minimum de 3 mètres.

## **ARTICLE UK- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **a) Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone UK**

- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de reconstruction sur le même emplacement d'un bâtiment détruit après sinistre.
- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **b) Dispositions applicables au secteur UK1**

Les constructions sont implantées soit en jouxtant au maximum une des limites séparatives latérales (paragraphe « 1 »), soit en retrait par rapport aux limites séparatives (paragraphe « 2 »).

#### **1. implantation jouxtant au maximum une des limites séparatives**

La construction, l'extension et la surélévation de bâtiments jouxtant une des limites séparatives est admise :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de l'emprise publique ou des voies privées ou comptée à partir de la marge de recul propre à la construction
- à l'extérieur de cette bande de 20 mètres :
  - 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
  - ou
  - 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.

#### **2. Implantation en retrait par rapport aux limites séparatives**

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 3m.

### **c) Dispositions applicables aux secteurs UK2, UK3, UK4 et UK5**

Les constructions sont implantées soit en jouxtant les limites séparatives latérales (paragraphe « 1 »), soit en retrait par rapport à une ou aux limites séparatives (paragraphe « 2 »).

#### **3. implantation en limites séparatives**

- la construction, l'extension et la surélévation de bâtiments en limite séparative est admise :
  - à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de l'emprise publique ou des voies privées ou comptée à partir de la marge de recul propre à la construction
  - à l'extérieur de cette bande de 15 mètres :
    - 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
    - ou
    - 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.

#### **4. Implantation en retrait par rapport à une ou aux limites séparatives**

En cas de retrait par rapport à une ou 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.

### **d) Dispositions particulières pour les abris de jardins**

Les abris de jardins doivent être implantés à 1 mètre minimum des limites séparatives.

### **e) Dispositions particulières**

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que :

- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions.
- Pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## **ARTICLE UK- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UK- 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UK -10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **a) Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone UK**

- Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau de l'axe de la voirie.
- Les hauteurs absolues s'entendent hors édifices et dispositifs techniques, antennes, etc...
- En cas de construction, de reconstruction 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 un bâtiment existant à usage d'habitation de chaque côté, cette mesure s'effectue à partir du bâtiment existant le plus haut.
- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et aux bâtiments reconstruits à l'identique après sinistre.

### **b) Dispositions applicables aux secteurs UK1, UK2, UK4 et UK5**

La hauteur absolue de la construction ne doit pas excéder 9 mètres.

Cette hauteur est portée à 12 mètres le long de l'avenue de l'Ancien Village et le long de l'avenue Hubert Dubedoux à Grande Synthe, et sur le site de la Ferme Nord à Zuydcoote.

### **c) Dispositions applicables au secteur UK3**

La hauteur absolue de la construction ne doit pas excéder 15 mètres

### **d) dispositions particulières pour les travaux sur les immeubles existants applicables à toute la zone UK**

Lorsque, par son gabarit, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le PC ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou qui sont sans effet sur le gabarit de l'immeuble.

## **ARTICLE UK- 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Principes généraux**

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, ou ouvrages à édifier, à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Le projet architectural des constructions, installations et l'aménagement des abords doit s'appuyer sur le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères.
- Les constructions et installations ne doivent nuire ni par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ni par leur aspect extérieur à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent.
- Chaque façade des constructions ainsi que les constructions annexes doivent être traitées avec la même préoccupation de qualité architecturale qu'elles soient visibles ou non depuis l'espace public.
- Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les aires de stockage et de dépôts, les citernes, les bennes à déchets et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques et masquées soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les mêmes matériaux et mêmes couleurs que le bâtiment.
- Les climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositifs de ventilation, antennes et paraboles doivent être peu ou pas visibles de l'espace public.
- Les saillies et balcons doivent respecter le règlement de voirie en vigueur.

### **a) 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 au rythme des bâtiments bordant la voie.
- Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.
- Les matériaux apparents de façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant
- Les bâtiments annexes, les ajouts et les clôtures doivent être traités en harmonie avec la construction principale
- Les postes électriques, de gaz et de télécommunication doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture.
- Les parties techniques de construction implantées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, locaux de télécommunication, etc.) doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

### **b) Dispositions particulières aux bâtiments existants**

#### **1. dispositions applicables à tous les 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). Les mêmes matériaux peuvent être imposés sur les immeubles représentatifs du patrimoine architectural local.

## **2. Dispositions applicables uniquement aux constructions protégées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, dont la liste est jointe au volume 2 du règlement**

- Les immeubles identifiés sur le plan de repérage du patrimoine sont concernées par les prescriptions du règlement volume 2
- Sauf indication contraire, ces prescriptions ne sont valables que pour les parties visibles depuis le domaine public
- Les espaces de jardin constitutifs de séquences urbaines seront conservés.

### **c) Dispositions particulières applicables aux constructions bioclimatiques**

Dans le cas de réalisations de constructions ou d'extension de construction existante pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique, des adaptations aux dispositions applicables sont prévues :

- Adaptation pour la construction de bâtiments neufs : l'intégration en façade des dispositifs d'architecture bioclimatique ( par exemple : capteurs solaires, murs végétalisés...) est autorisée.
- Adaptation pour les extensions des constructions existantes : l'intégration en façade des dispositifs d'architecture bioclimatique ( par exemple : capteurs solaires, murs végétalisés...) est autorisée. L'extension doit être réalisée en harmonie avec l'existant.

### **d) Clôtures et traitement des limites**

#### **Principes généraux**

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- La démolition de clôtures existantes est soumise à déclaration pour les immeubles protégés au titre de l'article L. 151-19 dont la liste est jointe au volume 2 du règlement.
- Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de la construction principale de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans la séquence urbaine qu'elles intègrent.

#### **1. Dispositions applicables à l'édification des 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 :
  - 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, de préférence composées d'essences variées choisies parmi celles proposées en annexe,
  - Soit de plantations, de préférence composées d'essences variées choisies parmi celles proposées en annexe,
  - Soit d'un dispositif à claire voie (bois, serrurerie,...) éventuellement doublé d'une haie végétale de préférence composée d'essences variées choisies parmi celles proposées en annexe,
  - 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
  - Pour s'harmoniser, dans le cas d'une prolongation d'un mur bahut existant, la partie nouvelle reprendra la hauteur et l'aspect du mur initial.

#### **2. Dispositions applicables à l'édification des clôtures en limites séparatives.**

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- Les clôtures sont constituées (pour tout ou partie)
  - d'un mur plein traité dans les mêmes matériaux que la construction principale.
  - de plantations, de préférence composées d'essences variées choisies parmi celles proposées en annexe,
  - d'un dispositif plein en bois éventuellement doublé d'une haie végétale de préférence composée d'essences variées choisies parmi celles proposées en annexe,

- d'un dispositif à claire voie (bois, serrurerie,...) éventuellement doublé d'une haie végétale de préférence composée d'essences variées choisies parmi celles proposées en annexe.
- 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.

### **3.Dispositions particulières applicables à la zone UK**

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni pour les parcs et jardins publics

## **ARTICLE UK -12 - STATIONNEMENT**

### **Principes généraux**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.
- Il est rappelé que la création ou l'aménagement des aires de stationnement ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite.
- En application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, lorsque les constructions à usages d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement
- 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 du plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.
- Nonobstant les règles relatives au nombre de places de stationnement à réaliser énumérées ci-après, un nombre plus important de places peut être exigé pour répondre complètement aux besoins des constructions dans les secteurs où la carence en places de stationnement sur l'espace public peut générer des difficultés en termes de sécurité publique.

### **a) Normes de stationnement**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le nombre total de places est déterminé à partir du premier m<sup>2</sup> de surface de plancher créé d'une tranche nouvelle.

Lorsque le nombre total de places n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

### **1- Normes pour véhicules automobiles**

#### **1.1/ Pour les constructions neuves**

##### **1.1.1 Pour les constructions à usage d'habitation,**

###### ***1.1.1.1 Habitat individuel***

En secteur UK1 :

Il est exigé au minimum une place par 80m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement

En secteurs UK2, UK3, UK4 et UK5:

Il est exigé au minimum une place par logement.

###### ***1.1.1.2 Habitat collectif***

Il est exigé au minimum une place par logement.

**1.1.2 Pour les constructions à usage de bureaux, de commerces et de services** il est exigé au minimum une place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au-delà des 100 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher créés.

**1.1.3 Pour les constructions d'hébergement hôtelier**, il est exigé au minimum une place de stationnement pour 5 chambres.

En secteur UK1bd et UK2bd, il est exigé au minimum une place de stationnement par chambre.



#### 1.1.4 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun.

**1.1.5 Pour les bâtiments à usage d'activités artisanales, industriels ou d'entrepôts,** des aires suffisantes doivent être aménagées pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs ainsi que le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et autres véhicules utilitaires.

**1.1.6 Pour les logements, résidences, foyers, hébergements à vocation sociale et à destination des personnes en difficulté (centre d'hébergement d'urgence, centre d'hébergement et de réadaptation sociale, centre d'accueil de demandeur d'asile, foyer de travailleur migrant, résidence sociale, maison relais...) et résidences pour personnes âgées,** le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des logements et hébergement, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transport collectifs. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que les besoins en stationnement de ce projet sont assurés tant pour les résidents et personnels que les éventuels visiteurs.

#### 1.2 Dans le cas d'une construction existante

- Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.
- Dans le cas de travaux entraînant un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves, diminué du nombre de places correspondant à l'ancienne destination de l'immeuble, considéré comme acquis. Cette même règle d'adaptation s'appliquera pour les logements nouveaux créés dans le cadre de modification ou de réhabilitation d'un immeuble d'habitation.

#### 2. Normes pour cycles non motorisés

Des espaces de stationnement de cycles non motorisés suffisants et correspondant aux besoins doivent être prévus dans les projets de constructions.

##### Il doit être créé au minimum :

- Pour les **constructions à usage d'habitation individuelle**, une place de stationnement (soit 1.5 m<sup>2</sup>) pour cycles non motorisés par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les **constructions à usage d'habitation collectifs** : pour toute construction nouvelle à usage d'habitation d'une surface supérieure à 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, des places de stationnements dédiées aux deux-roues non motorisées devront être réalisées dans un espace dédié à cet usage d'une surface minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Il est exigé une surface minimale :

Surface globale de l'habitat collectif (en m <sup>2</sup> de Surface de Plancher)	Surface requise au stationnement (en m <sup>2</sup> de Surface de Plancher)
De 30 m <sup>2</sup> à 300 m <sup>2</sup>	1,50 m <sup>2</sup> par tranche de 25 m <sup>2</sup>
De 300 m <sup>2</sup> à 2500 m <sup>2</sup>	1,50 m <sup>2</sup> par tranche de 50 m <sup>2</sup>
De 2500 m <sup>2</sup> à 5000 m <sup>2</sup>	1,50 m <sup>2</sup> par tranche de 75 m <sup>2</sup>
Au-delà de 5000 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup> par tranche de 100 m <sup>2</sup>

La surface du local doit prendre en compte des espaces de manœuvres entre les vélos et les obstacles fixes (murs, etc). Cet espace de manœuvre varie en fonction du mode de stationnement :

Mode de stationnement	Espace de manœuvre
Perpendiculaire	1,50 m
En épi à 45°	1,20 m
longitudinal	0,90 m

- Pour les **constructions à usage de bureaux**, une place de stationnement (soit 1,5 m<sup>2</sup>) pour cycles non motorisés pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **b) Mode de réalisation des places de stationnement**

### **1. Aires de stationnement pour les véhicules automobiles**

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique motivée et qui n'est pas imputable au constructeur, d'aménager sur la parcelle support de la construction le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à :

- Soit aménager sur une autre parcelle distante de moins de 300 mètres du lieu d'opération, les places de stationnement qui lui font défaut
- Soit acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon ;
- Soit obtenir une concession de longue durée dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

### **2. Aires de stationnement pour les cycles non motorisés**

L'espace de stationnement réservé aux deux roues non motorisées se devra d'être couvert, éclairé et équipé d'un système de fermeture sécurisé.

Cet espace doit être directement accessible depuis l'entrée du bâtiment ou depuis les emprises et les voies par un cheminement praticable et sera localisé de préférence de plain-pied. A défaut l'espace peut être localisé au premier sous-sol ou au premier étage et accessible facilement.

L'espace de stationnement sera équipé d'un dispositif au sol permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou par une roue avec un système de sécurité.

Dans le cas d'un projet comprenant un ensemble de bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment ou à défaut l'espace de stationnement sera situé de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs.

## **ARTICLE UK- 13 - ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

### **Principes généraux**

- afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale, les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier.
- Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :
  - De l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions.
  - De la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale.
  - De la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique).
  - De l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

### **a) Dispositions applicables aux espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurant au plan annexé au présent règlement, suivant légende, seront soumis aux dispositions des articles L130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **b) Dispositions applicables aux espaces verts protégés**

*En sus des recommandations et éventuelles prescriptions applicables aux éléments végétaux protégés au titre de l'article L.151-19 dont la liste est jointe au volume 2 du règlement, les dispositions particulières suivantes s'appliquent :*

- L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, l'âge ou le caractère dangereux des sujets.
- Tout arbre abattu doit être remplacé.

### **c) Dispositions applicables aux alignements d'arbres**

- Les alignements d'arbres au document précité suivant légende sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.
- L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, l'âge ou le caractère dangereux des sujets. Les sujets abattus doivent être remplacés.
- Les sujets de remplacement des arbres abattus seront de l'essence dominante dans l'alignement qu'ils intègrent.

- L'abattage sans remplacement de tout ou partie des alignements d'arbres n'est autorisé que lorsque cet abattage est rendu nécessaire pour la réalisation d'un accès ou d'une voie à créer ou pour des motifs sérieux liés à la sécurité des circulations.

#### **d) Dispositions applicables aux obligations de planter**

- On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.
- Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers, jardins d'agrément ou potagers, comportant des essences diversifiées.
- Dans les secteurs délimités au document graphique « plan de repérage », les espaces libres seront traités suivant les caractéristiques paysagères du secteur telles que définies dans ce document.
- 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 constituer un espace paysager

#### **e) Dispositions applicables aux essences**

Les essences pourront être choisies parmi celles proposées en annexe du règlement.

#### **f) Dispositions particulières applicables à la superficie minimale d'espaces libres dans l'ensemble de la zone**

En secteur UK1, les espaces libres représentent un minimum de 30 % de la superficie du terrain.

En secteur UK2, UK4 ET UK5, les espaces libres représentent un minimum de 15 % de la superficie du terrain.

#### **ARTICLE UK- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.