

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

Cette zone constitue l'espace central de la commune. Elle s'articule autour d'un pôle d'équipements. Elle a vocation à accueillir une pluralité de fonctions afin d'entretenir une animation nécessaire à l'attractivité d'un centre ville : équipements publics, activités commerciales, habitats individuels et collectifs. Ont été identifiés cinq sous-secteurs :

- le sous-secteur UA1 correspondant au cœur de ville,
- le sous-secteur UA2 qui correspond à une extension du cœur de ville vers la périphérie de la ville, une densification du tissu y est privilégiée pour marquer le centre ville,
- le sous-secteur UA3 : le secteur Bollaert sur lequel une restructuration urbaine est projetée afin de l'intégrer au centre ville actuel. Porte d'entrée du musée du Louvre, ce site devient également stratégique à l'échelle de l'agglomération.
- Le sous-secteur UA4 qui correspond au futur pôle gare sur lequel est admis des immeubles de grande hauteur avec pour ambition d'affirmer la centralité de la ville par la création d'un secteur dans lequel l'activité tertiaire sera développée en lien avec le pôle gare.
- Le sous-secteur UA5 qui correspond à l'ancienne emprise foncière de l'entreprise Nexans, insérée dans le centre ville. Dans ce secteur, pour les constructions destinées à accueillir des populations sensibles telles que définies à l'annexe 1 de la circulaire du 8 Février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles, le pétitionnaire démontrera la compatibilité de l'état des sols avec l'accueil de ces populations sous peine de se voir refuser l'autorisation de construire en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme relatif à la santé et salubrité publique.
- Le sous-secteur UA6 qui correspond au site de l'ancien cinéma APOLLO et aux parcelles cadastrales situées à proximité. Dans ce sous-secteur est prévue l'implantation d'équipements structurants à vocation hôtelière, commerciale, culturelle, d'habitat et de services destinés à marquer de façon significative l'entrée du quartier des gares.

Le sous-sol de cette zone a fait l'objet d'une exploitation charbonnière.

Cette zone contient des terrains susceptibles d'être situés sur la zone tectonique de la faille de Lens pouvant entraîner des dégâts aux constructions qui y seraient édifiées sans que soient prises les mesures préventives.

Le PLU comporte en annexe, à titre indicatif, un plan de la zone tectonique de la faille de Lens, telle qu'elle est actuellement connue de l'administration. Cette zone étant évolutive, ce document fera l'objet d'une actualisation périodique.

Il est signalé, par ailleurs, que cette zone peut être traversée par des sapes de guerre.

Les constructeurs ont intérêt à se rapprocher de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (D.R.I.R.E) – 941 rue Charles Bourseul – 59508 DOUAI, avant l'établissement des projets.

Dans cette zone, se trouve l'ancien puits n°1 des Houillères du Bassin du NORD et du PAS-DE-CALAIS (H.B.N.P.C.) localisé au plan des Informations et obligations diverses et à proximité duquel des dispositions spéciales visant à assurer la sécurité sont susceptibles d'être appliquées à toute demande d'occupation ou d'utilisation des sols.

Les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique situés dans un secteur de 300m de part et d'autre de l'autoroute A211 de catégorie 1 ou du domaine public ferroviaire S.N.C.F. ligne ARRAS-DUNKERQUE de catégorie 1 devront respecter les normes d'isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 mai 2002.

Les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique situés dans un secteur de 100m de part et d'autre de la RD947 de catégorie 3 ou de la RD58E de catégorie 3 devront respecter les normes d'isolement acoustique, conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 mai 2002.

Par ailleurs, certains terrains de la zone UA sont concernés par des servitudes d'utilité publique liées aux lignes téléphoniques et télégraphiques nationales et régionales, aux liaisons hertziennes et protection contre les obstacles, à un centre radioélectrique et protection contre les perturbations électromagnétiques, aux lignes électriques haute tension, à la protection des installations sportives et aux protections des monuments historiques. On y recense également des sites archéologiques, un câble régional.

Enfin, certains immeubles, séquences d'immeubles repérés au plan Inventaire du patrimoine architectural et paysager sont grevés d'une servitude de conservation.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes » des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Article UA-1 : Les occupations et utilisations des sols interdites

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les installations classées et les établissements industriels, sauf ceux répondant aux conditions mentionnées à l'article 2 ci-après.
- Les dépôts
- L'ouverture et l'extension de carrières.
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanage
- Le stationnement de caravanes, de camping-cars ou de mobiles homes
- L'aménagement d'aires de stationnement pour l'accueil des gens du voyage.
- Toute décharge de déchets industriels ou domestiques
- Les batteries de garage présentant plus de deux boxes en front à rue
- La surélévation, en vue de l'aménagement d'un ou de plusieurs logements, de garages existants, non attenants à l'habitation principale, et dont la surface hors œuvre brute est inférieure à 80 m² ou de tous autres bâtiments dont la surface hors œuvre nette est inférieure à ce seuil.

Article UA-2 : les occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales

- 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 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, postes de peinture et dépôt d'hydrocarbures liés à des garages ou stations services, chaufferies collectives...)
- L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existants 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 d'habitations individuelles ou collectives, de commerces, de bureaux, d'artisanat, les hôtels restaurants, équipements sanitaires ou sociaux, publics ou privés...
- Les dépôts sous réserve qu'ils soient directement liés à l'activité admise dans la zone et qu'ils n'occupent pas une superficie de terrain supérieure à 500m².
- Les groupes de garages individuels, sous la double réserve que l'opération 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.

Article UA-3 : Accès et voirie.

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 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.
- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.
- Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

Voirie

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir
 - 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 ordures, d'y avoir libre accès et circulation
 - assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.
- Toute nouvelle voirie créée devra prendre en compte les modes doux des déplacements, c'est-à-dire, comprendre l'aménagement d'un cheminement pour les piétons et deux roues.
- Les voies privées d'usage réservé aux seuls habitants et employés des immeubles desservis, doivent avoir une largeur d'au moins 6 m dès lors qu'elles desservent au moins 10 logements.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.
- Les aires de stationnement et batteries de garages sur une même unité foncière ne doivent présenter qu'une seule issue sur une même voie publique.
- Les « axes paysagers » figurant au document graphique intitulé « Plan du Patrimoine architectural et paysager et du maillage urbain » comporteront des plantations.

Article UA-4 : La desserte par les réseaux

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.

ASSAINISSEMENT

Zone desservie par un collecteur et une station d'épuration

Eaux usées et vannes

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par ses canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau (système séparatif), ainsi que les modalités édictées au plan d'assainissement.

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 gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les établissements consommateurs d'eau à des fins industrielles devront, s'ils en sont requis par le service gestionnaire d'assainissement, être pourvus d'au moins deux branchements distincts : un branchement pour les eaux domestiques ou reconnues comme telles et un branchement eaux industrielles.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié réalisé par des installations maintenues en bon état par le propriétaire, l'utilisateur demeurant seul responsable de ces installations.

Zone non desservie par un collecteur et station d'épuration

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE PAYSAGER A PROTEGER.

A proximité des arbres remarquables et alignements d'arbres figurant au document graphique « Plan du patrimoine architectural et paysager et du maillage urbain » suivant légende, les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle manière qu'ils ne nuisent pas à leur survie, ni n'altèrent leur qualité

EAUX PLUVIALES

Le principe général est le traitement et infiltration des eaux pluviales sur site.

Toutefois, pour travaux d'agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

En cas d'impossibilité de rejet en milieu naturel ou d'insuffisance de capacité d'infiltration dans le sous-sol, les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4 000m² de surface totale y compris l'existant, pourront rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4 000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales admises dans le réseau public, est limité à 10 litres par seconde et par hectare, sauf pour le pétitionnaire à justifier de difficultés particulières. Cette valeur est ramenée à 2 litres par seconde par hectare pour les opérations soumises à la « Loi sur l'Eau » (opération de plus de 20 ha de surface totale ou plus de 5 ha de surface imperméabilisée).

Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement. L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle du service d'assainissement.

Dans tous les cas, les techniques de traitement des eaux pluviales devront être conformes au cahier des charges de la Communauté d'Agglomération de LENS- LIEVIN compris dans le dossier « Annexes ».

ELECTRICITE ET TELEPHONE

Toutes les lignes électriques, téléphoniques et câblées doivent être enterrées.

Les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

LES RESEAUX ENERGETIQUES

On privilégiera le raccordement aux réseaux de chaleur existants non saturés.

Article UA-5 : Superficie des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

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

Dispositions générales

IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

- En UA1, les constructions doivent être édifiées à l'alignement de la voie.
- En UA2, UA3, UA4, UA5 et UA6, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement de la voie, soit en retrait dans une bande d'une profondeur pouvant aller jusqu'à 10 mètres à compter de l'alignement de la voie.

Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, l'implantation ne pourra pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre.

Aussi, lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation soit à l'alignement de la rue, soit avec un retrait moyen établi à partir des reculs des constructions voisines en fonction de l'état bâti existant ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'impératifs architecturaux.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures ou des retraits des façades pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc...).

Les constructions annexes (garage, abris de jardin...) devront observer un recul par rapport aux voies au moins égal à celui de la construction principale.

IMPLANTATIONS PAR RAPPORT A L'EMPRISE FERROVIAIRE

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait de 10 mètres par rapport aux emprises ferroviaires.

Dispositions particulières applicables à la zone UA4

- La marge de recul doit recevoir un traitement minéral ou végétal soigné n'altérant pas la continuité urbaine souhaitée.
- Les saillies, enjambements et avancées du domaine public sont autorisées pour affirmer un caractère architectural ou répondre à une exigence fonctionnelle à condition qu'elles se fassent en dehors des voies publiques et à plus de 4 mètres du sol fini.

Article UA-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I. En UA1, UA2, UA3, UA4 et UA6, les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit avec une marge d'isolement, celle-ci ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

En UA5, les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit avec une marge d'isolement, celle-ci ne pouvant être inférieure à 1 mètre.

A) IMPLANTATION SUR LES LIMITES SEPARATIVES

- En front à rue, dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de retrait minimum qui s'y substitue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

- Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :
 - Lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement ;
 - S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur au faitage n'excède pas 4 m comptée à partir du sol naturel.

B) IMPLANTATION EN RETRAIT DES LIMITES SEPARATIVES (AVEC MARGES D'ISOLEMENT) EN UA1, UA2, UA3 :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points :
 $L=H/2$.

Dans tous les cas la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3m.

Toutefois, en zone UA3, l'ensemble des dispositions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux projets portant sur des bâtiments ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

C) IMPLANTATION EN RETRAIT DES LIMITES SEPARATIVES (AVEC MARGE D'ISOLEMENT) EN UA4 ET UA6 :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point haut de la construction projetée (H) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas quatre fois la distance comptée horizontalement entre ces 2 points :
 $L=H/4$.

Dans tous les cas, la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

D) IMPLANTATION EN RETRAIT DES LIMITES SEPARATIVES (AVEC MARGE D'ISOLEMENT) EN UA5 :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement ne pourra pas être inférieure à 1 mètre.

III IMPLANTATION DES EXTENSIONS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les extensions doivent s'implanter en façade arrière et/ou en façade latérale, sans dépasser, dans ce cas, la limite de la façade avant de la construction principale.

Dans le cas de « maisons jumelles », l'extension doit s'édifier :

- soit sur la limite séparative de la maison voisine attenante sans dépasser les limites de l'habitation principale, la marge d'isolement avec l'autre limite étant au moins égale à 3 mètres,
- soit en recul de 3 mètres par rapport à la limite séparative de la maison voisine attenante, sans dépasser les limites de l'habitation principale, la distance d'isolement avec l'autre limite est au moins égale à 1,50 mètre.

Dans le cas de « maisons en bande », l'extension doit s'édifier :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit sur une des limites séparatives, sous réserve que la marge d'isolement avec l'autre limite séparative soit au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, l'ensemble des dispositions mentionnées ci-dessus relatives aux extensions des constructions existantes n'est pas applicable aux projets portant sur des bâtiments ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée 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.

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, elle pourra être ramenée à 2 mètres pour les constructions d'une superficie inférieure à 20m² (abri de jardin, garage, dépendance, ...).

Article UA-9 : Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règles.

Article UA-10 : Hauteur maximale des constructions

EN UA1, UA2, UA3, UA5, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage de la toiture est fixée à 18 mètres au-dessus du sol naturel.

Toutefois, en zone UA3, les constructions ayant pour objet un bâtiment ou une installation nécessaire au fonctionnement des services publics peuvent dépasser cette hauteur en raison d'impératifs architecturaux.

EN UA4 ET UA6, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage de la toiture est fixée à 35 mètres au-dessus du sol naturel.

DANS TOUTES LES ZONES :

Lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer une hauteur maximale établie à partir de la hauteur des constructions voisines en fonction de l'état bâti existant ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'impératifs architecturaux.

A l'intérieur des faisceaux des perspectives urbaines figurant sur le plan du patrimoine architectural et paysager, les constructions susceptibles de gêner les qualités de la perspective urbaine sont interdites.

Article UA-11 : Aspect extérieur et clôtures

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général

L'architecture de toute construction et installation doit se nourrir des typologies existantes sur la ville de Lens, décrites dans le titre V « Lexique et Modalités d'application de l'article 11 », ainsi que l'annexe « Volet patrimoine du PLU ».

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'intégreront

Dispositions générales applicables à la construction neuve et aux extensions.

- L'aspect des constructions neuves et des projets d'extension devra tenir compte des édifices existants, soit en utilisant les mêmes éléments architecturaux, soit en exprimant leur complémentarité ou leur différence par le biais d'un projet architectural de qualité. L'architecture projetée devra être en relation directe avec les immeubles environnants. Le raccordement aux édifices voisins tiendra compte de la modénature, des égouts de toit et des niveaux d'étages.
- Le respect des données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé (volumétrie, sens du faîtage, aspect des parements...), notamment pour l'insertion des types architecturaux variés. Tout pastiche ou imitation d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Dans les espaces caractérisés par un parcellaire étroit en façade sur rue, il pourra être demandé de tenir compte des effets de rythme architectural apparent lorsque les projets présenteront un front bâti continu de dimension supérieure aux largeurs des parcelles riveraines.
- Les murs séparatifs, les murs aveugles d'un bâtiment ainsi que la clôture (lorsque celle-ci est minérale) doivent être traités en harmonie avec les façades.
- Les façades « arrières », les constructions annexes (garage ...) doivent être traitées en harmonie avec les façades « avant », en fonction des vues depuis l'espace public. En zone UA6, les façades « arrières » devront faire l'objet d'un traitement adapté (formes, matériaux, couleurs,...) visant à minimiser leur impact sur les propriétés situées en vis-à-vis.
- Les citernes de gaz et mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles depuis les voies publiques et masquées par un écran de verdure.
- Les antennes paraboliques ne sont autorisées qu'en toiture, regroupées et invisibles depuis l'espace public. Elles sont interdites sur les balcons et les murs.
- Les climatiseurs, ventouses de chauffage et appareils de ventilation doivent être invisibles depuis l'espace public.
- Les barbelés, tessons de bouteilles utilisés comme moyen de défense et dispositifs similaires visibles depuis l'espace public sont interdits, sauf s'ils sont justifiés pour des raisons de sécurité liées à la nature de l'occupation du terrain.

Dispositions particulières applicables à la zone UA4 et UA5:

Les constructions devront adopter les moyens et techniques (détaillés dans le titre V du règlement) permettant de répondre à 7 au moins des 14 cibles HQE ci-dessous :

ECO-CONSTRUCTION CONFORT

1. Relation harmonieuse bâtiments-voisinage. Bonne intégration dans le paysage,
8. Confort hygrothermique (ventilation, température, hygrométrie,...)
2. Choix des procédés et produits de construction. Utilisation de matériaux sains et nécessitant le moins d'énergie et de transport possible
9. Confort acoustique (émission, matériaux, isolation,...)
3. Chantier à faible nuisance (bruits, déchets, pollution des sols, de l'air,...)
10. Confort visuel (ambiance, esthétique, ergonomie des lieux, lumière naturelle,...)
11. Confort olfactif (émission, ambiance,...)

ECO-GESTION SANTE

4. Gestion de l'énergie (optimisation de l'utilisation de l'énergie (chauffage, lumière,...),
12. Conditions sanitaires des espaces (entretien, éviter les acariens,...)
5. Gestion de l'eau (utilisation de l'eau pluviale, recyclage,...)
13. Qualité de l'air intérieur (ventilation, éviter les gaz des matériaux
6. Gestion des déchets d'activité (gestion optimisée et facile, minimisation,...)
14. Qualité de l'eau (origine, recyclage,...)
7. Gestion de l'entretien et de la maintenance (aisé et peu énergivore)

Dispositions particulières applicables au patrimoine existant et aux nouvelles constructions

Dispositions communes à l'ensemble du patrimoine existant : immeubles conservés, restaurés et réhabilités

- Les constructions dont la composition repose sur l'aspect de la brique apparente doivent maintenir l'aspect de la brique et le traitement des joints.
- Les parties en pierre destinées à être vues, murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures... doivent rester apparentes.
- En cas de nécessité de réaliser des fixations par scellements, ces derniers devront être effectués au niveau des joints, et dans tous les cas hors des parties décoratives (sculptures, moulures...).

Les enduits et les peintures

- La nature et l'aspect des enduits doivent être en relation avec l'origine et la composition architecturale de l'immeuble.
- On privilégiera les enduits à grains fins de finition lisse. Dans le cas d'un ravalement de façade, les références des teintes doivent être précisées à l'aide d'un nuancier.

Ouvertures

- Les ouvertures apparentes doivent être conservées ou restituées suivant les proportions et dimensions d'origine. Toutefois peuvent être autorisés à titre dérogatoire les murages de fenêtres tendant à supprimer des vues directes sur les propriétés voisines. Dans cette hypothèse, des matériaux identiques ou se rapprochant le plus possible des matériaux existants devront être utilisés.
- Des variations de formes ou dimensions pourront être autorisées dans le cadre d'un programme architectural significatif qui ne porte pas atteinte à l'aspect de l'immeuble.
- De même, des variations de formes ou dimensions pourront être autorisées sur des parties privatives non visibles depuis le domaine public, dans la mesure où il est avéré que ces parties ne présentent pas d'intérêt architectural ou historique.

Câbles et canalisations

- Aucune canalisation ne doit être apparente en façade ; les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade.
- Les câbles éventuellement fixés en façade doivent être dissimulés en fonction des éléments de composition de cette façade (sur le dessous d'une corniche, d'un chéneau, d'un bandeau...).

Les matériaux en façades

- Est interdit sur toutes les façades de la construction, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou enduit (briques creuses, parpaings,...) ainsi que les matériaux tels que bardages en PVC, tôles ou similaires, les plaquettes murales d'imitation pierre ou brique. Toutefois, à titre dérogatoire, les plaquettes murales peuvent être autorisées au titre de la mise en œuvre d'un dispositif d'isolation thermique.

Les matériaux en couverture

- Les couvertures devront tenir compte de l'existant et être homogènes avec celles des constructions environnantes.
- Est interdit l'emploi en couverture de matériaux ondulés opaques ou translucides (tels tôles sidérurgiques, plaques en ciment, tôles plastiques), sauf pour les constructions annexes de faibles dimensions (abris d'outils...) non visibles depuis l'espace public.

Eléments de modénatures et de décors

- A l'occasion de travaux de ravalement, les éléments de décor ou de modénature (bandeaux, corniches, moulures, reliefs...) seront soigneusement conservés et restaurés.

Couleurs

- On privilégiera un traitement différencié entre les façades et les huisseries par la couleur. L'intensité de la couleur pourra être plus soutenue pour les huisseries et les volets, les façades enduites restant en teinte pastel.

Coffrets techniques

- Implantation en retrait (rues jardins)
Les coffrets techniques liés à la distribution électrique et de gaz seront incorporés dans l'aménagement paysager des abords.

Dispositions particulières applicables aux immeubles repérés.

Les immeubles, séquences d'immeubles figurant au plan des règles spécifiques sur le plan du patrimoine architectural et paysager et maillage urbain, sont grevés d'une servitude de conservation.

Dispositions particulières applicables aux devantures commerciales

- D'une manière générale, l'implantation ou la restauration d'une unité commerciale doit respecter la composition d'ensemble de l'immeuble ou groupe d'immeubles, et en particulier les rythmes verticaux des éléments porteurs et des ouvertures, ainsi que les réglages horizontaux des immeubles ou parties d'immeubles entre eux.
- En cas de regroupement de deux ou plusieurs locaux commerciaux, la mise en œuvre des devantures ne doit pas altérer les lignes verticales marquant la mitoyenneté ou la trame parcellaire.
- La devanture d'un local commercial devra, autant que possible, être limitée à l'emprise du niveau rez-de-chaussée d'un immeuble.
- L'agencement des devantures doit respecter les rythmes de percements des constructions dans lesquelles ils s'insèrent : les dimensions peuvent varier, mais les proportions doivent être déterminées pour éviter les effets d'éventrement.
- En cas de restauration de magasin, on tiendra compte des structures disparues et on cherchera à respecter les proportions d'origine.

Stores, bannes

- Ils doivent s'inscrire dans la largeur des baies et en respecter les formes.
- Les mécanismes et coffrets doivent être dissimulés.
- Bannes et accessoires doivent respecter, dans leur implantation, le rythme parcellaire et celui des percements de l'étage de la construction.
- Le lettrage sera disposé de façon à ne pas nuire à la lisibilité et à l'aspect architectural.

Dispositifs de protection

La protection des devantures sera assurée par des grilles ou rideaux à mailles fines ajourées. Les rideaux pleins sont interdits. Les mécanismes et coffrets doivent être dissimulés.

CLOTURES ET TRAITEMENT DES LIMITES

Dispositions générales

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- La démolition de clôtures existantes est soumise à déclaration dans les secteurs protégés en application de l'article L. 123.1-7° tels qu'identifiés au « plan du patrimoine architectural et paysager et maillage urbain».
- Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture de l'immeuble dont elles délimitent la parcelle et s'insérer harmonieusement dans la séquence urbaine qu'elles intègrent.
- Toute modification devra respecter la nature des clôtures de la rue.

1. Clôtures en front à rue.

- a) Les clôtures sont obligatoirement constituées,
 - soit d'un muret rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie,
 - soit d'un dispositif à claire-voie.

Dans tous les cas, la clôture sera doublée d'une haie végétale composée d'essences variées choisies parmi celles proposées en annexe.

- b) La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 1,5 mètre.
La hauteur maximale du muret ne peut excéder 0,5 mètre.

2. Clôtures sur les limites séparatives de propriété (latérales et fond de parcelles)

- a) Les clôtures sont obligatoirement constituées :
 - soit d'un muret rehaussé ou non d'un dispositif à claire-voie,
 - soit d'un dispositif à claire-voie

Dans tous les cas, la clôture sera doublée d'une haie végétale composée d'essences variées choisies parmi celles proposées en annexe.

- b) En limite séparative latérale, en partie arrière de propriété, sur une longueur maximum de 5 mètres dans le prolongement de la construction principale et mesurée depuis celle-ci, il peut être admis une clôture formée de palissades en bois.
- c) La hauteur maximale de la clôture est fixée à 2 mètres.
La hauteur maximale du muret ne peut excéder 0,5 mètre.

Dispositions particulières

Une hauteur de clôture supérieure à celles admises pourra être autorisée pour des raisons de sécurité liées à l'équipement ou l'activité implantée.

Article UA-12 : Stationnement

Dispositions générales.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics pris en application de l'article 46 de la loi du 11 février 2005 et de l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

- 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.
- Pour les parcs de stationnement, il sera pris en compte une surface minimum de 25m² par véhicule, permettant le stationnement ainsi que la circulation.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique qui n'est pas imputable au constructeur, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- Soit à aménager sur un autre terrain à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- Soit à acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon,
- Soit à obtenir une concession de places de stationnement dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation pour une durée de 15 ans.
- Soit s'acquitter de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement prévue aux articles L. 123-1-2 et L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

Le stationnement des vélos

- Des espaces de stationnement suffisant de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements, d'équipements scolaires, culturels sportifs ou d'administration, ainsi que les constructions à usage d'activités.
- Pour les constructions de logements et les établissements d'enseignement, l'aire de stationnement de vélos devra être close et couverte.

Dispositions particulières.

Il est exigé :

- Pour les **constructions à usage d'habitation**, une place de stationnement par tranche de 100 m² de SHON avec au minimum 1 place par logement ainsi que la création d'une aire de stationnement de vélos comprenant un emplacement vélo par logement.
- Pour les **opérations d'aménagement ou groupes d'habitations**, 1 place de stationnement par logement ; tout ou partie de ces places pourront être aménagées dans des aires de stationnement à l'extérieur des parcelles. Si une partie des places est couverte sous forme de batterie de garages en surface, chaque batterie ne doit, en aucun cas, regrouper plus de 6 places.
- Pour les **constructions à usage de bureaux**, 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON ainsi que la création d'une surface comprenant un emplacement vélo pour 50m² de SHON.
- Pour les **bâtiments à caractère industriel ou artisanal**, sur la parcelle même, doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs ainsi que pour le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et autres véhicules utilitaires.
- Pour les **commerces, restaurants, hôtels, et autres établissements recevant du public**, il n'est pas fixé de règles. Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs.

Lorsque les travaux ont pour effet de diviser un immeuble d'une surface de plus de 100 m² de SHON en plusieurs logements, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant, il conviendra de prévoir une place de stationnement par logement à partir du troisième logement créé.

Lorsque les travaux ont pour objet une extension portant à plus de 100 m² la SHON totale de la construction existante destinée à la création de logements, dans la mesure où les places de stationnement ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant, il conviendra de prévoir une place de stationnement par logement à partir du troisième logement créé.

Article UA-13 : Espaces boisés, espaces protégés, obligations de plantations

Les espaces libres représentent au minimum :

- 30% de la superficie du terrain dans la zone UA2,
- 25% de la superficie du terrain dans la zone UA5

Le pourcentage d'espaces libres n'est pas réglementé pour les zones UA1, UA3, UA4 et UA6.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan suivant légende sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les espaces verts protégés

Les espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1- 7° du code de l'urbanisme figurent au plan de zonage et au plan du patrimoine architectural et paysager et du maillage urbain.

- 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 par trois sujets choisis parmi les essences proposées en annexe.

Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres au document graphique précité suivant légende sont protégés au titre de l'article L.123-1-7° 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 :
 - o de l'essence dominante dans l'alignement qu'ils intègrent, sauf si l'essence dominante est le peuplier,
 - o d'une essence choisie parmi celles proposées en annexe.
- 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.

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, et/ou jardin potager, comportant des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées choisies parmi celles proposées en annexe.
- Dans les secteurs délimités au document graphique « Plan du patrimoine architectural et paysager et du maillage urbain », les espaces libres seront traités suivant les caractéristiques paysagères du secteur tels que définies dans ce document.
- Les aires de stationnement en surface doivent être plantées en raison d'un arbre pour deux places. Les plantations devront être réparties sur l'ensemble de l'aire.
- Les marges de recul par rapport aux limites de zones, par rapport aux voies et par rapport à l'emprise ferroviaire résultant de l'application de l'article 6 doivent être plantées d'arbres de haute tige et/ou d'arbustes.
- Il est recommandé d'éviter la plantation de thuyas et de cyprès de Leyland.
- Les aires de stockage, de dépôts ainsi que les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et autres installations techniques non adjacents à la construction principale doivent être masquées par des écrans de verdure comportant des arbres et/ou arbustes d'essences diversifiées choisies parmi celles proposées en annexe.
- **Article UA-14 : Les possibilités maximales d'occupation des sols.**

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.