PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RÈGLEMENT ÉCRIT

LIVRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES



DERNIÈRE VERSION APPROUVÉE LE 17 OCTOBRE 2025

PLU APPROUVÉ PAR LE CONSEIL MÉTROPOLITAIN DU 28 JUIN 2024

MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

LIVRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

TABLE DES MATIÈRES

TITRE 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 5

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RÉSULTANT DU CARACTÈRE DES DIFFÉRENTES ZONES 7

- SECTION I. Principes généraux 7
- SECTION II. Cas particuliers 7

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES CONCOURANT AUX OBJECTIFS ET AUX ENJEUX DU PLU MÉTROPOLITAIN 8

- SECTION I. DispositionS relatives à la valorisation de la biodiversité et à la protection des espaces naturels et de plein air 8
- SECTION II. DispositionS relatives à la mise en valeur du patrimoine, des paysages et de l'architecture 19
- SECTION III. DispositionS relatives à L'amélioration du cycle de l'eau 31
- SECTION IV. Dispositions relatives à la santé, à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances 65
- SECTION V. Dispositions relatives à la mixité sociale et fonctionnelle 68
- SECTION VI. Dispositions relatives à l'adaptation au changement climatique et la transition énergétique 70

TITRE 2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AU TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS 80

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES 81

- SECTION I. Principes généraux 81
- SECTION II. Cas particuliers 81

CHAPITRE 2. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 83

- SECTION I. Emprisee au sol 83
- SECTION II. Hauteurs 83
- SECTION III. Dispositions relatives À l'Implantation des constructions 86
- SECTION IV. Dispositions relatives au coefficient de densité minimale 92

CHAPITRE 3. QUALITÉS URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE 94

- SECTION I. dispositions relatives À l'aspect exterieur des constructions 94
- SECTION II. Dispositions relatives aux clôtures 99
- SECTION III. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions 101

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT 104

TITRE 3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 113

- SECTION I. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES 113
- SECTION II. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS D'ACCES 117
- SECTION III. Dispositions relatives À la Desserte par les réseaux 119

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RÈGLEMENT ÉCRIT

LIVRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

TITRE 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ



DERNIÈRE VERSION APPROUVÉE LE 17 OCTOBRE 2025

PLU APPROUVÉ PAR LE CONSEIL MÉTROPOLITAIN DU 28 JUIN 2024

MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

TITRE 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Le présent titre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent. Ces dispositions résultent du caractère de la zone (chapitre 1) et des objectifs et enjeux poursuivis par le Plan Local d'Urbanisme de la MEL (chapitre 2).

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RÉSULTANT DU CARACTÈRE DES DIFFÉRENTES ZONES

■ SECTION I. PRINCIPES GÉNÉRAUX

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non compatibles avec le caractère de la zone tel que défini aux Livres 2, 3, 4 sont interdits. Ce principe s'applique aux constructions neuves, extensions ainsi qu'aux changements de destinations de constructions existantes.
Par ailleurs, aux Livres 2, 3, 4 relatifs aux dispositions particulières applicables aux différentes zones, les règlements de zones peuvent soumettre à conditions, voire interdire, certaines occupations et utilisations du sol.
De manière générale, les règles applicables aux travaux, constructions et aménagements (qu'ils soient soumis ou non à un régime d'autorisation ou de déclaration préalable) résultent d'une lecture conjuguée des dispositions prévues au présent titre et dans les règlements particuliers applicables à chaque zone des Livres 2, 3 et 4.
Le présent livre est complété d'une annexe documentaire. L'annexe documentaire est une pièce du règlement. Elle est donc opposable aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

■ SECTION II. CAS PARTICULIERS

I. LA RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou d'inondation (PPRI) si celui-ci en dispose autrement.

II. LES TRAVAUX CONFORTATIFS

Sont autorisés les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement bâti et paysager.

III. LES EXTENSIONS DES BATIMENTS EXISTANTS

Il s'agit de l'agrandissement d'un bâtiment existant en augmentant son emprise au sol et/ou sa hauteur (surélévation). L'extension doit demeurer subsidiaire et ne peut pas amener à doubler le volume existant. Elle doit être contigüe et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec le bâtiment existant.
Les extensions ne répondant pas aux conditions ci-dessus sont considérées comme des constructions nouvelles et sont donc soumises aux règles des constructions nouvelles.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES CONCOURANT AUX OBJECTIFS ET AUX ENJEUX DU PLU MÉTROPOLITAIN

■ SECTION I. DISPOSITIONS RELATIVES À LA VALORISATION DE LA BIODIVERSITÉ ET À LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DE PLEIN AIR

I. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES LIÉES À LA TRAME VERTE ET BLEUE

La Trame Verte et Bleue (TVB) est l'ensemble des continuités écologiques. Elle est constituée :

- Des Réservoirs de biodiversité (RB) : zones vitales où les individus peuvent réaliser l'ensemble ou une partie de leur cycle de vie. Il s'agit des sites présentant des milieux naturels fonctionnels et de qualités reconnues.
- Des Espaces Naturels Relais (ENR) : sites présentant une mosaïque de milieux avec des qualités écologiques couplés à des milieux anthropisés mais présentant une réelle potentialité. Ces sites en raison de la pauvreté des milieux écologiques sur notre territoire participent pleinement à la TVB d'autant plus s'ils sont en lien avec les réservoirs de biodiversité.
- Des Corridors écologiques (Cor) : voies de déplacements empruntées par la faune et la flore leur permettant d'accomplir leur cycle de vie et permettant le brassage génétique des populations indispensables à la survie de celles-ci. Ils relient les RB entre eux en passant par les ENR. Ces corridors peuvent être continus (type voies d'eau, haies,…) ou discontinus (bosquets, mares,…).
- Des Zones tampons(Zt) : il s'agit d'une zone dont les milieux sont moins qualitatifs écologiquement mais qui participe à la préservation du RB en créant un effet de lisière. Cette lisière permet d'atténuer les nuisances générées par le secteur hors RB. Dans les zones tampons, des zones naturelles (NZ) sont identifiées: il s'agit d'une zone naturelle de protection et de sauvegarde des sites, des paysages et des milieux ruraux, zone tampon inscrite dans le périmètre de ZNIEFF.

Afin de préserver et de restaurer les continuités écologiques repérées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue », les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions particulières fixées ci-après :

A. DANS LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

Les réservoirs de biodiversité classés au PLU en zone « NE » sont régis par le règlement de zone correspondant.

B. DANS LES ZONES TAMPONS

1. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES URBAINES ET À URBANISER CONSTRUCTIBLES

Dans les secteurs de zones tampons de la Trame Verte et Bleue repérés au plan, sont seuls autorisés :

- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité des bâtiments existants ;
- Les extensions mesurées ;
- Les constructions légères n'excédant pas 10 m2 d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur absolue. Une seule construction légère peut être autorisée sur l'unité foncière après la date d'approbation du PLU ;
- Les démolitions-reconstructions sur la même emprise bâtie et la même hauteur absolue existantes avant démolition ;
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, du maintien de la qualité des sites, milieux et espaces naturels et qu'ils ne portent pas atteinte à la sensibilité des milieux naturels ;
- Les changements de destination, sans renforcer les réseaux publics existants ;
- L'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant, dans le volume existant, sans renforcer les réseaux publics existants ;

- Les dispositifs de clôtures permettant un écoulement naturel de l'eau. Les clôtures doivent être ajourées de 70% minimum et/ou doublées d'une haie végétale d'essences locales diversifiées ;
- Les exhaussements et les affouillements, exclusivement liés soit :
  - À la restauration écologique des lieux ;
  - À la gestion du risque inondation ;
  - À un projet de construction autorisé en zones tampons ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou au service public ;
- Les extensions des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou au service public ;
- Les constructions nouvelles, annexes et extensions liées aux exploitations agricoles existantes et à proximité de celles-ci ;
- Les constructions nouvelles dans la mesure où le total des surfaces imperméabilisées après travaux ne représente pas plus de 20% de la partie de l'unité foncière concernée par la zone tampon ;
- Les cheminements piétons perméables, à la condition de ne pas abattre d'arbres de haute tige existants ;
- La création d'un accès en utilisant de préférence des matériaux perméables, à la condition de ne pas abattre d'arbres de haute tige existants.

Dans ces zones tampons, il est exigé la replantation de trois arbres de haute tige avec une hauteur minimale de 2 mètres au moment de la plantation pour un arbre abattu, même dans le cas d'un abattage pour raison de sécurité ou de mortalité de l'arbre.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET À URBANISER DIFFÉRÉES

Dans les secteurs de zones tampons de la Trame Verte et Bleue repérés au plan, sont seuls autorisés :

- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité des bâtiments existants ;
- Les extensions mesurées des constructions existantes pour l'habitation ;
- Les constructions légères n'excédant pas 10 m2 d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur absolue. Une seule construction légère, peut être autorisée sur l'unité foncière après la date d'approbation du PLU ;
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, du maintien de la qualité des sites, milieux et espaces naturels et qu'ils ne portent pas atteinte à la sensibilité des milieux naturels ;
- Les changements de destination des bâtiments susceptibles de changer de destination en zones agricole et naturelle (IBAN), dans le volume existant, sans renforcer les réseaux publics existants et dans le respect des dispositions prévues à l'IBAN du présent livre;
- Les dispositifs de clôtures permettant un écoulement naturel de l'eau. Les clôtures doivent être ajourées de 70% minimum et/ou doublées d'une haie végétale d'essences locales diversifiées ;
- Les constructions nouvelles, annexes et extensions liées aux exploitations agricoles existantes et à proximité de celles-ci ;
- Les extensions des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif dans les conditions prévues par le Livre 2 ;
- Les exhaussements et les affouillements, exclusivement liés soit :
  - À la restauration écologique des lieux ;
  - À la gestion du risque inondation ;
  - À un projet de construction autorisé en zones tampons ;
- Les cheminements piétons perméables, à la condition de ne pas abattre d'arbres de haute tige existants.

Dans le périmètre des STECAL repérés au plan, les objectifs poursuivis par les zones tampons sont garantis par le règlement applicable (cf livre 2). Les dispositions du règlement du STECAL se substituent aux dispositions ci-dessus.

C. DANS LES ESPACES NATURELS RELAIS

1. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES URBAINES ET À URBANISER CONSTRUCTIBLES

Dans les secteurs d'espaces naturels relais repérés au plan, sont seuls autorisés :

- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité des bâtiments existants ;
- Les extensions mesurées ;
- Les constructions légères n'excédant pas 10 m2 d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur absolue. Une seule construction légère, peut être autorisée sur l'unité foncière après la date d'approbation du PLU ;
- Les démolitions-reconstructions sur la même emprise bâtie et la même hauteur absolue existantes avant démolition ;
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, du maintien de la qualité des sites, milieux et espaces naturels et qu'ils ne portent pas atteinte à la sensibilité des milieux naturels ;
- Les changements de destination, sans renforcer les réseaux publics existants ;
- L'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant, sans renforcer les réseaux publics existants ;
- Les dispositifs de clôtures permettant un écoulement naturel de l'eau. Les clôtures doivent être ajourées de 70% minimum et/ou doublées d'une haie végétale d'essences locales diversifiées ;
- Les exhaussements et les affouillements, exclusivement liés soit :
  - À la restauration écologique des lieux ;
  - À la gestion du risque inondation ;
  - À un projet de construction autorisé en espaces naturels relais.
- Les constructions et installations et leurs extensions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou au service public ;
- Les constructions nouvelles, annexes et extensions liées aux exploitations agricoles existantes et à proximité de celles-ci ;
- Les cheminements piétons perméables, à la condition de ne pas abattre d'arbres de haute tige existants ;
- La création d'un accès en utilisant de préférence des matériaux perméables, à la condition de ne pas abattre d'arbres de haute tige existants.

Dans ces espaces naturels relais, il est exigé la replantation de trois arbres de haute tige avec une hauteur minimale de 2 mètres au moment de la plantation pour un arbre abattu, même dans le cas d'un abattage pour raison de sécurité ou de mortalité de l'arbre.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET À URBANISER DIFFÉRÉES

Dans les secteurs d'espaces naturels relais repérés au plan, sont seuls autorisés :

- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité des bâtiments ;
- Les extensions mesurées des constructions existantes pour l'habitation ;
- Les constructions légères n'excédant pas 10 m2 d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur absolue. Une seule construction légère, peut être autorisée sur l'unité foncière après la date d'approbation du PLU ;
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, du maintien de la qualité des sites, milieux et espaces naturels et qu'ils ne portent pas atteinte à la sensibilité des milieux naturels ;
- Les changements de destination des bâtiments susceptibles de changer de destination en zones agricole et naturelle (IBAN), dans le volume existant, sans renforcer les réseaux publics existants et dans le respect des dispositions prévues à l'IBAN du présent livre ;
- Les dispositifs de clôtures permettant un écoulement naturel de l'eau. Les clôtures doivent être ajourées de 70% minimum et/ou doublées d'une haie végétale d'essences locales diversifiées ;
- Les constructions nouvelles, annexes et extensions liées aux exploitations agricoles existantes et à proximité de celles-ci dans la mesure où il n'existe pas d'alternative sur le site de l'exploitation ;

- Les extensions des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou au service public dans les conditions prévues par le Livre 2 ;
- Les exhaussements et les affouillements, exclusivement liés soit :
  - À la restauration écologique des lieux ;
  - À la gestion du risque inondation ;
  - À un projet de construction autorisé en espaces naturels relais ;
- Les cheminements piétons perméables, à la condition de ne pas abattre d'arbres de haute tige existants.

Dans le périmètre des STECAL repérés au plan, les objectifs poursuivis par les espaces naturels relais sont garantis par le règlement applicable (cf livre 2). Les dispositions du règlement du STECAL se substituent aux dispositions ci-dessus.

D. DANS LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

1. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES URBAINES ET À URBANISER CONSTRUCTIBLES

Les dispositions applicables dans les secteurs de corridors écologiques sont reportées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à la Trame Verte et Bleue.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET À URBANISER DIFFÉRÉES

Les dispositions applicables dans les secteurs de corridors écologiques sont reportées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à la Trame Verte et Bleue.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES LIÉES AUX ESPACES NATURELS ET DE PLEIN AIR PROTÉGÉS

A. JARDINS FAMILIAUX

Dans les jardins familiaux repris au plan ne sont autorisés que :

- Les abris de jardin d'une hauteur fixée à 2,50 mètres maximum ;
- Les serres dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 m et dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m².

Les abris de jardin ne doivent pas être constitués de matériaux de récupération.
De manière générale, les constructions et installations susmentionnées doivent présenter un aspect qualitatif et être régulièrement entretenues.

B. TERRAINS CULTIVÉS

Sur les terrains cultivés repris au plan ne sont autorisés que :

- Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole, sous réserve d'être compatibles avec un environnement habité ;
- Les travaux confortatifs sur les constructions existantes.

C. ESPACE BOISÉ CLASSÉ (EBC)

Les espaces boisés classés repérés au plan sont soumis aux dispositions en vigueur du code de l'urbanisme.
Pour des motifs de sécurité publique, les dispositions relatives à l'EBC ne s'appliquent pas :

- Dans l'emprise d'un couloir de déclassement lié à la présence d'une liaison de transport d'électricité concernée par une servitude d'utilité publique I4 repérée dans l'atlas des Servitudes d'Utilité Publique ;
- Dans l'emprise de la servitude d'utilité publique T1 « les voies ferrées » repérée dans l'atlas des Servitudes d'Utilité Publique.

D. SQUARES ET PARCS (SP)

Dans les squares ou les parcs de proximité ouverts au public, repérés au plan, sont seules autorisées les constructions légères et les installations ayant vocation à permettre la gestion et la valorisation pour des usages de promenade, de détente et de loisirs sportifs et culturels et les dispositifs de production d'énergie renouvelables associés à ces ouvrages. La qualité paysagère de ces squares et parcs étant à préserver et à valoriser, les installations et constructions autorisées doivent veiller à ne pas porter atteinte au caractère végétal et à la qualité paysagère des sites.
Dans les squares et parcs, il est exigé la replantation de trois arbres de haute tige avec une hauteur minimale de 2 mètres au moment de la plantation pour un arbre abattu, même dans le cas d'un abattage pour raison de sécurité ou de mortalité de l'arbre.

III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES LIÉES À L'INVENTAIRE DU PATRIMOINE ÉCOLOGIQUE ET NATUREL - IPEN

Les éléments inscrits à cet inventaire sont repérés sur le document graphique dédié, l'atlas du patrimoine.
Pour des motifs de sécurité publique, les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :
- dans l'emprise d'un couloir de déclassement lié à la présence d'une liaison de transport d'électricité concernés par une servitude d'utilité publique I4 repérée dans l'atlas des Servitudes d'Utilité Publique ;
- dans l'emprise de la servitude d'utilité publique T1 « les voies ferrées » repérée dans l'atlas des Servitudes d'Utilité Publique.

A. RÈGLES RELATIVES AU PATRIMOINE ÉCOLOGIQUE NON BÂTI

1. ÉLÉMENTS ÉCOLOGIQUES PONCTUELS

a. Les arbres identifiés à l'IPEN [A]

Sont concernés les arbres isolés et les bouquets d'arbres ayant une valeur écologique et contribuant au fonctionnement de la Trame Verte et Bleue du territoire et identifiés à l'IPEN.
Sont interdits :

- L'abattage, sauf en cas d'état sanitaire dégradé ou risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes, avec dans ce cas compensation par un arbre déjà formé (minimum 3m de hauteur), d'essence similaire ou de même développement, pour un arbre abattu.
- Les travaux au pied d'un arbre ou d'un bouquet d'arbres sur une surface délimitée par un rayon de 15m autour de l'arbre (depuis le centre de l'arbre).

Sont autorisés :

- Exceptionnellement, les travaux d'aménagement de l'espace public et de desserte par les réseaux strictement nécessaires, dans la mesure où ils ne nuisent pas à la survie de l'arbre et n'altèrent pas ses qualités sanitaires et écologiques.

b. Les jardins identifiés à l'IPEN [B]

Sont concernés les jardins, identifiés à l'IPEN, constitutifs d'un corridor écologique en pas japonais.
Sont interdits :

- L'imperméabilisation des sols ;
- Les ajouts/extensions/installations techniques s'ils remettent en cause l'intégrité du jardin, exception faite pour les constructions ou installations contribuant à l'amélioration de la fonctionnalité écologique du jardin ;
- Les clôtures en murs pleins.

En cas de création ou remplacement de clôture, cette dernière doit être perméable à la petite faune. Les clôtures végétales sont privilégiées.

2. LINÉAIRES ÉCOLOGIQUES

Il s'agit de linéaires, identifiés à l'IPEN, permettant la circulation des espèces (linéaire de jardins, alignement arboré, haie, canal, becque, fossé et leurs berges, accotement de voie ferroviaire, routière ou douce).

a. Dispositions générales

Sont interdits, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation du linéaire, sauf en cas d'opération concourant à l'amélioration de la biodiversité ou au fonctionnement hydraulique du secteur.

b. Dispositions particulières

⇨ *Pour les linéaires de jardins identifiés à l'IPEN [C]*

Sont interdits:

- Afin de préserver l'intégrité des linéaires de jardins, l'imperméabilisation des sols ;
- Les ajouts/extensions/installations techniques si cela remet en cause l'intégrité du linéaire, exception faite pour les constructions ou installations contribuant à l'amélioration de la fonctionnalité écologique du jardin ;
- Les clôtures en murs pleins.

Afin de préserver ou recréer la perméabilité à la faune des linéaires de jardins, en cas de création de clôture, cette dernière doit être perméable à la petite faune.
Les clôtures végétales sont privilégiées.

⇨ *Pour les alignements arborés et les haies identifiés à l'IPEN [D]*

Sont interdits :
L'abattage, et ce afin de préserver l'intégrité et la fonctionnalité de l'alignement arboré ou de la haie, est interdit, sauf en cas d'état sanitaire dégradé ou risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes.
La disparition de sujets de l'alignement, abattus après autorisation, est compensée par le remplacement par des sujets déjà formés (minimum 3m de hauteur), en même nombre et d'essence identique ou tout au moins de grandeur identique. L'essence pourra notamment être modifiée dans le cas d'une essence sensible à une maladie. Dans le cas d'une interdistance trop réduite entre les arbres d'alignement adultes, générant une concurrence trop forte pour un jeune arbre replanté, il sera accepté de ne pas réaliser le remplacement des sujets abattus.
La suppression totale d'une haie après autorisation est compensée par la plantation d'un linéaire de haie au moins équivalent à celui supprimé, à partir d'essences indigènes diversifiées.
Afin de protéger l'environnement immédiat, les constructions nouvelles et les extensions doivent respecter un recul de 15 mètres minimum des éléments protégés.
De manière ponctuelle, pour créer un accès de desserte, la création d'une ouverture dans l'alignement ou la haie est autorisée sur une largeur maximum de 5 mètres.

⇨ *Pour les cours d'eau identifiés à l'IPEN [E]*

Afin de préserver l'intégrité et la lisibilité des canaux, becques et fossés, le busage intégral est interdit.
En cas d'opération lourde de gestion/entretien (curage, intervention sur berges...), les caractéristiques d'origine de l'élément sont dans la mesure du possible restaurées (ex. profil des berges, restitution des matériaux du chemin de halage, reconstitution de la ripisylve...) afin de protéger l'environnement immédiat et la lisibilité du linéaire.
Les constructions nouvelles et les extensions doivent respecter un recul d'au moins 10 mètres de la berge, en dehors des ouvrages liés à la gestion et l'entretien.
Afin de maintenir et entretenir la ripisylve, la plantation, selon un plan de plantation global faisant appel à des essences locales et permettant de garder lisible le canal, la becque ou le fossé, est autorisée. Pour permettre les accès et travaux nécessaires à la gestion des sites :

- Le busage est possible au droit d'un accès ou d'un passage, le segment à buser devant être le plus petit possible (y compris la création d'un nouvel exutoire).
- Les travaux d'exhaussements, affouillements et de gestion (hors curage) réalisés à moins de 10 mètres des berges sont autorisés, dans la mesure où ils n'attentent pas à la qualité sanitaire ni n'altèrent la ripisylve.

⇨ *Pour les accotements de voies ferroviaires, routières ou douces identifiés à l'IPEN [F]*

Afin d'assurer la continuité des voies douces, en cas d'intervention ou d'aménagement touchant un chemin repéré, le tracé doit être maintenu ou restitué.
Le profil et les éléments végétaux, qui constituent l'accotement et qui contribuent à leur valeur écologique, doivent être maintenus sauf en cas d'état sanitaire dégradé ou risque avéré pour la sécurité des biens et des personnes.
La disparition d'arbres de l'accotement, abattus après autorisation, est compensée par le remplacement par des sujets déjà formés (minimum 3m de hauteur), en même nombre et d'essence identique ou de même développement. Dans le cas d'un accotement sur un corridor de milieu ouvert, cette replantation ne sera pas requise.
La suppression totale d'une haie après autorisation est compensée par la plantation d'un linéaire de haie au moins équivalent à celui supprimé.
Afin de préserver l'environnement immédiat et la fonctionnalité de l'accotement, toute création de clôture à moins de 15m de la bordure de l'accotement doit être perméable à la petite faune.
Les clôtures végétales sont privilégiées.
Les clôtures en murs pleins sont interdites.
L'entretien et l'aménagement sont possibles selon un plan de plantation global faisant appel à des essences locales et permettant de garder la fonctionnalité écologique de corridor de l'accotement.

3. ENSEMBLE ÉCOLOGIQUE

a. Habitat d'espèces en voie de disparition et/ou protégées non bâti

Dispositions générales

L'urbanisation et l'imperméabilisation sont interdites à l'intérieur des périmètres identifiés à l'IPEN, sauf travaux et opérations liés à la gestion de ces secteurs.

Dispositions particulières

⇨ *Pour les sites d'habitat et de reproduction des chauves-souris non bâtis identifiés à l'IPEN [I] [J]:*

Afin de préserver et/ou développer le rôle d'habitat et de reproduction des chauves-souris de ces secteurs :

- le site est totalement inconstructible, sauf pour des aménagements permettant de renforcer la fonctionnalité écologique du site.
- les puits d'accès aux chauves-souris ne peuvent pas être fermés, sauf en cas de risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes.

⇨ *Mares et étangs et leurs abords identifiés à l'IPEN [K]:*

Afin de préserver la fonctionnalité écologique des mares et étangs, le comblement des mares et étangs est interdit.

Les exhaussements et affouillements, dans la mesure où ils sont strictement indispensables à la gestion et l'entretien de ces derniers, sont autorisés.

b. Ensemble écologique en milieu agricole ou naturel

Dispositions générales

L'urbanisation et l'imperméabilisation sont interdites à l'intérieur des périmètres identifiés à l'IPEN, sauf travaux et opérations liés à la gestion de ces secteurs.

En cas d'impossibilité technique liée à la configuration de l'unité foncière, les extensions et les annexes des constructions liées à une exploitation agricole existante sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ensemble protégé.

Dispositions particulières

⇨ *Prairies et bocages identifiés à l'IPEN [L]*

Afin de préserver l'intégrité et la lisibilité du bocage, en dehors des tailles d'entretien, les coupes et abattages sont interdits :

- Sauf en cas d'état sanitaire dégradé ou risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes ;
- Sauf en cas d'extension des constructions liées à une exploitation agricole existante autorisées du fait de la configuration de l'unité foncière ne permettant pas de l'implanter ailleurs sur celle-ci.

Le sujet abattu après autorisation est remplacé par un sujet de même essence.

L'alignement d'arbres ou d'une haie abattu(e) après autorisation est compensé par remplacement sur place ou sur site par un alignement ou une haie de longueur identique et d'un gabarit à l'âge adulte au moins égal.

Afin de préserver les « mares prairiales » pour leur fonctionnalité écologique :

- Le comblement des mares prairiales est interdit.
- Les exhaussements et affouillements, dans la mesure où ils sont strictement indispensables à la gestion et l'entretien de ces dernières, sont autorisés.

B. RÈGLES RELATIVES AU PATRIMOINE ÉCOLOGIQUE BÂTI

1. HABITAT D'ESPÈCES EN VOIE DE DISPARITION ET/OU PROTÉGÉES BÂTI IDENTIFIÉS À L'IPEN [H]

a. Dispositions générales

Afin de préserver le rôle écologique de certains ensembles en milieu urbain identifiés à l'IPEN:

- Une imperméabilisation supérieure à plus de 50% de la partie du site non encore imperméabilisée, les exhaussements ou les affouillements sont interdits ;
- Leur aménagement doit être adapté à leur fonctionnalité écologique ;
- Les travaux et opérations liés à la gestion de ces espaces sont autorisés.

b. Dispositions particulières

Pour les sites d'habitat et de reproduction des chauves-souris non bâtis identifiés à l'IPEN :

Afin de préserver et/ou développer le rôle d'habitat et de reproduction des chauves-souris de ces secteurs :

- Les affouillements et exhaussements ainsi que la démolition sont interdits.
- Les puits d'accès aux chauves-souris ne peuvent pas être fermés, sauf en cas de risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes.

2. PARCS ET JARDINS EN MILIEU URBAIN IDENTIFIÉS À L'IPEN [G]

a. Dispositions générales

Afin de préserver le rôle écologique de certains ensembles en milieu urbain identifiés à l'IPEN :
Sont interdits :

- L'imperméabilisation de plus de 50% de la partie du site non encore imperméabilisée, les exhaussements ou les affouillements.

Leur aménagement doit être adapté à leur fonctionnalité écologique.

Sont autorisés :

- Les travaux et opérations liés à la gestion de ces espaces.

b. Dispositions particulières

- Afin de préserver le rôle de poumon vert des parcs et jardins identifiés à l'IPEN, sont seules autorisées les installations nécessaires à la gestion des parcs et jardins.
- Tout déboisement est compensé par la plantation d'arbres visant à reconstituer une qualité paysagère et arborée équivalente, en tenant compte de la valeur écologique.
- Dans le cas d'un plan de réaménagement paysager global, afin de veiller à la qualité écologique des nouvelles plantations, seules les essences uniquement locales sont autorisées et la mise en place de trois strates (arborée, arbustive et herbacée) est exigée.
- Les ouvrages d'origine participant à la fonctionnalité écologique du jardin doivent être maintenus, sauf dans les cas avérés de risques pour la salubrité ou la sécurité publique. En cas de création de clôture, celle-ci doit être perméable à la petite faune.
- Les clôtures végétales sont privilégiées.

Sont interdites :

- Les clôtures en murs pleins.

IV. SECTEUR PAYSAGER ET/OU ARBORÉ (SPA)

Le secteur paysager et/ou arboré (SPA) est décliné selon deux niveaux de réglementation : « SPA normal » et « SPA simple ».

A. TRAVAUX AUTORISÉS OU SOUMIS À CONDITIONS EN SECTEURS PAYSAGERS ET/OU ARBORÉS À PRÉSERVER NORMAUX:

Dans les secteurs paysagers et/ou arborés à préserver normaux repérés au plan, sont seuls autorisés, sous réserve que le coefficient d'espaces de pleine terre végétalisés après travaux soit supérieur ou égal à 60% de la partie de l'unité foncière concernée par le secteur paysager et /ou arboré afin de maintenir l'ambiance végétale et la qualité paysagère du secteur :

- Les constructions légères n'excédant pas 10 m2 d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur absolue. Une seule construction légère, peut être autorisée sur l'unité foncière après la date d'approbation du PLU ;
- Les extensions mesurées des constructions existantes, présentes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU, et dans la mesure où ces extensions ne compromettent pas l'ambiance végétale et la qualité paysagère du secteur ;
- Les démolitions-reconstructions des constructions existantes sur l'unité foncière sous réserve de ne pas en augmenter l'emprise au sol et de ne pas compromettre l'ambiance végétale et la qualité paysagère du secteur;
- Les piscines dans la mesure où elles ne compromettent pas l'ambiance végétale et la qualité paysagère du secteur ;
- Les dispositifs de clôtures permettant un écoulement naturel de l'eau. Les clôtures doivent être :
  - Soit ajourée de 50% minimum. Elles peuvent toutefois être doublées d'une haie végétale diversifiée ;
  - Soit constituées d'une haie végétale diversifiée ;
- La création d'un nouvel accès en utilisant de préférence des matériaux perméables ;
- Les aménagements ne supprimant pas d'espaces verts de pleine terre, sauf pour la création de cheminements modes doux constitués de matériaux perméables ;
- Les abattages d'arbres :
  - Si la sécurité des biens et des personnes est compromise ;
  - En cas de maladie irréversible de l'arbre ;
  - En cas d'impossibilité technique d'évitement par le projet lié à la configuration de la parcelle ;
  - En cas de nécessité liée à une autre règlementation (code civil…).

En cas d'abattage autorisé, une compensation doit être réalisée en prévoyant des essences de même développement, à raison de trois sujets plantés avec une hauteur minimale de 2 mètres au moment de la plantation pour un arbre abattu.

B. TRAVAUX AUTORISÉS OU SOUMIS À CONDITIONS EN SECTEURS PAYSAGERS ET/OU ARBORÉS A PRESERVER SIMPLES :

Dans les secteurs paysagers et/ou arborés à préserver simples repérés au plan, sont autorisés les travaux, installations, constructions et aménagements sous réserve du respect de ces deux conditions :

- Que le coefficient d'emprise au sol après travaux n'excède pas 20% de la partie de l'unité foncière concernée par le secteur paysager et /ou arboré ;
- Que le coefficient d'espaces de pleine terre végétalisés après travaux soit supérieur ou égal à 60% de la partie de l'unité foncière concernée par le secteur paysager et /ou arboré afin de maintenir l'ambiance végétale et la qualité paysagère du secteur.

Par exception au coefficient d'emprise au sol précisé ci-dessus, sont autorisées :

- Les extensions mesurées et dans la mesure où ces extensions ne compromettent pas l'ambiance végétale et la qualité paysagère du secteur ;

- Les constructions légères n'excédant pas 10 m2 d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur absolue. Une seule construction légère peut être autorisée sur l'unité foncière après la date d'approbation du PLU ;
- Les démolitions-reconstructions des constructions existantes sur l'unité foncière sous réserve de ne pas en augmenter l'emprise au sol et de ne pas compromettre l'ambiance végétale et la qualité paysagère du secteur.

Les abattages d'arbres sont autorisés uniquement :
- Si la sécurité des biens et des personnes est compromise ;
- En cas de maladie irréversible de l'arbre ;
- En cas d'impossibilité technique d'évitement par le projet lié à la configuration de la parcelle ;
- En cas de nécessité liée à une autre règlementation (code civil…).

En cas d'abattage autorisé, une compensation doit être réalisée en prévoyant des essences de même développement, à raison de trois sujets plantés avec une hauteur minimale de 2 mètres au moment de la plantation pour un arbre abattu.

Tout nouveau cheminement doit être perméable.

Les dispositifs de clôtures doivent permettre un écoulement naturel de l'eau. Les clôtures doivent être:
- Soit ajourée de 50% minimum. Elles peuvent toutefois être doublées d'une haie végétale diversifiée ;
- Soit constituées d'une haie végétale diversifiée ;

C. CAS PARTICULIER POUR LES CONSTRUCTIONS RELEVANT DE LA SOUS-DESTINATION « ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE »

Dans les SPA NORMAUX et SIMPLES sont également autorisées les constructions et extensions relevant de la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
- Les espaces de pleine terre végétalisés sont significativement augmentés au regard de l'état initial ;
- Le coefficient d'espaces de pleine terre végétalisés après travaux est supérieur ou égal à 40% de la partie de l'unité foncière concernée par le secteur paysager et /ou arboré afin de maintenir l'ambiance végétale et la qualité paysagère du secteur ;
- Et sous réserve d'une insertion paysagère renforcée.

■ SECTION II. DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DES PAYSAGES ET DE L'ARCHITECTURE

I. INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER (IPAP)

Les bâtiments inscrits à cet inventaire sont repérés sur le document graphique dédié, l'atlas du patrimoine.

A. RÈGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI

1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX PONCTUELS

a. Édifices singuliers

⇨ *Dispositions générales*

La démolition totale est interdite. La démolition partielle est autorisée sur certains éléments,

- sous réserve d'un projet d'ensemble visant la mise en valeur de l'édifice ;
- ou sous réserve d'une restitution des gabarits et compositions d'origine (ex. annexes/extensions sans rapport avec la composition d'origine) ;
- ou sous réserve d'une adaptation du bâtiment aux normes de sécurité et d'accessibilité dans les établissements recevant du public, à condition de démontrer qu'il ne peut être fait autrement.

Les travaux doivent respecter le gabarit de l'édifice, pas de modification de la hauteur à l'égout de toiture ni de la hauteur au faîtage.
Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas entrainer de modification d'aspect de la construction en contradiction avec les prescriptions de l'IPAP.
Les reconstructions après démolitions partielles doivent s'harmoniser avec l'implantation, la volumétrie et la hauteur du bâtiment initial.
Les travaux liés à l'amélioration (confort, solidité), à la remise en état et la rénovation de l'édifice sont autorisés.
Les changements de destination et les extensions sont autorisés sous réserve du respect du règlement du PLU dans les zones concernées.
Les constructions nouvelles contigües ou ajoutées à un édifice singulier doivent s'harmoniser en termes d'implantation, de volumétrie et de hauteur à celui-ci.

⇨ *Dispositions particulières*

- Édifices habités [A] (maison de ville, maison de maître, villa, manoirs, immeubles urbains, maison rurale, couvent, monastère, presbytère, etc.)

Les travaux doivent respecter les éléments structurants de la morphologie des édifices habités : structure, implantation et volumétrie des constructions, formes de toitures, éléments spécifiques (porches, marquises, bow-windows, balcons, boiseries, sculptures...) ; s'inscrire dans les principes de composition des façades et toitures : respect de la forme, de l'aspect et des dimensions des matériaux d'origine des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public ; respecter l'harmonie de la composition des façades, en particulier les positions, formes et proportions des ouvertures ; maintenir les éléments de décors, d'ornement, de ferronnerie et de modénatures.
Les menuiseries ou ferronneries ne pouvant être restaurées seront à remplacer en respectant au mieux les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine (ou ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque que ledit élément).
Les volets roulants visibles de l'extérieur doivent être dissimulés dans le tableau extérieur, ou derrière un lambrequin de la même composition que la menuiserie, ou intégrés au linteau intérieur.

Pour les édifices habités avec jardin [B], lorsque la parcelle est entièrement repérée, il faudra veiller au devenir harmonieux du reste de la parcelle, des annexes et dépendances, de la végétation, des clôtures, etc. Afin de préserver la composante non bâtie de la propriété bâtie, les constructions neuves sont interdites dans le jardin. Seules les extensions mesurées et les annexes de faible dimension sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la composante non bâtie de la propriété bâtie.

- Édifices industriels ou économiques [C] (bâtiment industriel et cheminée, bâtiment artisanal dont brasserie, bâtiment de commerce ou de services, maison d'éclusier, ouvrage d'art, etc.)

Les travaux doivent respecter les éléments structurants de la morphologie des édifices industriels ou économiques : structure, implantation et volumétrie des constructions, formes des toitures (notamment pour les sheds) ; maintenir les anciennes cheminées industrielles ; s'inscrire dans les principes de composition des façades et toitures : respect de l'harmonie de la composition des façades, en particulier les positions, formes et proportions des ouvertures ; maintenir les éléments de décor, d'ornement, de ferronnerie et de modénatures.

- Édifices agricoles [D] (ferme, bâtiment liés à la transformation agricole : moulins, séchoirs, cosseteries, etc.)

Les travaux doivent respecter les éléments structurants de la morphologie du bâti agricole traditionnel : volumétrie des constructions, formes des toitures (dont débords), traitement des pignons, éléments spécifiques (portes cochères, pigeonniers, contreforts …) ; s'inscrire dans les principes de composition des façades et toitures : respect de l'aspect, des dimensions et des méthodes de mise en œuvre des matériaux traditionnels de la région ; respect de l'harmonie de la composition des façades, en particulier de la forme, de la régularité et de l'alignement des ouvertures ; maintien des éléments de décor, d'ornement, de ferronnerie et de modénatures.

- Édifices de la vie publique et collective [E] (Hôtel de ville, lieu de culte, école, gare, grand service public, réservoir d'eau, édifice culturel ou de loisirs, etc.)

Sans préjudice des dispositions générales, les travaux doivent respecter les éléments structurants de la morphologie des édifices publics et collectifs : structure et volumétrie des constructions, formes de toitures, éléments spécifiques ou d'apparat (porches, marquises, bow-windows, balcons, boiseries, sculptures,...) ; s'inscrire dans les principes de composition des façades et toitures : respect de la forme, de l'aspect et des dimensions des matériaux d'origine des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public ; respect de l'harmonie de la composition des façades, en particulier les positions, formes et proportions des ouvertures ; maintien des éléments de décor, d'ornement, de ferronnerie et de modénatures. Des matériaux différents de ceux d'origine peuvent être utilisés sous réserve du respect de leur forme, de leur aspect et de leurs dimensions.

- Édifices liés à la frontière [F] (fort et fortifications, blockhaus, poste de douanes, cimetière militaire, etc.)

Les travaux doivent maintenir les éléments en bon état de conservation ou permettre leur restauration, les affouillements sont possibles s'ils sont destinés à la mise en valeur ou à révéler des parties de fortification ou d'ouvrage dissimulées ou ensevelies, ainsi que les travaux de sécurisation de l'édifice.

b. Éléments ponctuels de patrimoine et petits éléments

⇨ *Dispositions générales*

Les travaux liés à la remise en état et la rénovation de l'élément sont autorisés dans le respect de la forme, de l'aspect et des dimensions des matériaux d'origine. La démolition totale est interdite.

⇨ *Dispositions particulières*

- Petits éléments de patrimoine bâti [G] (petits édifices religieux, oratoires, niches, petits édifices liés à l'eau, fontaine, lavoir, puits, passerelle, etc.....)

Il est imposé : un recul des constructions nouvelles de 15 mètres ; une compensation en cas d'abattage des arbres d'accompagnement par des arbres déjà formés, d'essence similaire ou de même développement ; de préserver la visibilité depuis l'espace public.

- Éléments d'apparat, d'agrément ou mémoriels [H] (mobilier urbain, publicités anciennes, œuvres d'art, monuments civils, monuments aux morts, éléments de façade, modénatures et décors, mosaïques, clôtures ...)

Pour les éléments de façade repérés, les éléments de décor, d'ornement, de ferronnerie, de modénature doivent être maintenus ; sont interdites la dépose des clôtures et la démolition des murs, sauf en cas de péril ou raisons de sécurité. Dans l'aire de l'espace public ou sur l'unité foncière privée où est implantée une œuvre d'art repérée, les travaux ne doivent pas porter atteinte à la dimension d'ensemble et de repère de ladite œuvre.

2. LINÉAIRES PATRIMONIAUX : RANGS ET SÉQUENCES DE FAÇADES COMPRENANT FAÇADES EN SÉRIE ET HOMOGÈNES [J] (SÉRIES CONTINUES DE FAÇADES URBAINES OU COMMERCIALES) ET FAÇADES REMARQUABLES [K] (SÉRIES DE FAÇADES DIVERSIFIÉES ET D'INTÉRÊT)

La démolition totale du linéaire est interdite. Une démolition partielle mesurée est possible en cas de reconstruction visant à maintenir ou recréer le linéaire, ou si la démolition permet de restaurer un état originel (démolition d'ajouts/extensions qui ont pu dénaturer le linéaire).
Les travaux liés à l'amélioration (confort, solidité), à la remise en état et la rénovation des façades sont autorisés.
Les extensions sont autorisées sur l'arrière, à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public et sous réserve du respect du règlement du PLU.
Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas entrainer de modification d'aspect de la construction en contradiction avec les prescriptions de l'IPAP.
Les façades des constructions et reconstructions dans le linéaire doivent être conformes aux implantations, aux volumétries et aux hauteurs dominantes des bâtiments constitutifs du linéaire, et respecter la continuité des niveaux.
Les travaux doivent respecter les gabarits et proportions du linéaire de façades : hauteurs à l'égout de toiture et au faîtage, rythmes verticaux et horizontaux, positionnement des soubassements ; les proportions des ouvertures, des modénatures et des éléments de décor.

3. ENSEMBLES PATRIMONIAUX ARCHITECTURAUX, URBAINS OU PAYSAGERS

a. Ensembles bâtis de caractère

⇨ *Dispositions générales :*

La démolition totale d'un ensemble est interdite. Une démolition partielle mesurée est possible en cas de reconstruction visant à maintenir ou recréer le caractère de l'ensemble en se conformant aux implantations, aux volumétries et aux hauteurs dominantes des bâtiments constitutifs de l'ensemble, et en respectant la continuité des niveaux et des rythmes verticaux/horizontaux (ouvertures).
Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas entrainer de modification d'aspect des constructions en contradiction avec les prescriptions de l'IPAP. Sont privilégiées les opérations d'ensemble respectant le caractère architectural de l'ensemble.
Les travaux doivent respecter les gabarits et proportions de l'ensemble bâti : volumétrie des bâtiments le composant, hauteurs dominantes à l'égout de toiture et au faîtage, rythmes verticaux et horizontaux ; l'organisation des bâtiments les uns par rapport aux autres et par rapport à l'espace public.

⇨ *Dispositions particulières :*

- Cités, courées [P]

Pour préserver l'organisation spécifique des cités ouvrières et des courées, les démolitions partielles sont autorisées dans le cadre d'un projet contribuant à la valorisation de l'ensemble ou sous réserve de la recomposition de l'ensemble. La démolition des ajouts et installations présentant un caractère insalubre ou sans lien avec la composition d'origine de l'ensemble bâti (ajouts/extensions...) est autorisée.
Les jardins attenants ou dissociés des maisons d'habitation et les cours communes doivent être préservés.
Pour des motifs liés à la sécurité ou la salubrité, les percées sont autorisées.
Les extensions sur l'arrière sont autorisées si elles sont non visibles depuis l'espace public, si elles ne remettent pas en cause le plan de composition de l'ensemble et sous réserve du respect du règlement du PLU.

- Rues et/ou îlots homogènes de maisons de ville [Q]

Pour permettre au bâti constitutif de l'îlot d'évoluer sans porter atteinte à la cohérence et à la perception générale de l'ensemble, les démolitions partielles sont autorisées en cas de projet d'ensemble permettant la réhabilitation de la rue et/ou de l'îlot et dans le respect des caractéristiques morphologiques d'origine. Les travaux d'amélioration du bâti (confort, solidité) doivent respecter la cohérence et la perception générale de l'ensemble. Les extensions sur l'arrière sont autorisées si elles sont non visibles depuis l'espace public, si elles ne remettent pas en cause le plan de composition de l'ensemble et sous réserve du respect du règlement du PLU.

- Espaces ouverts d'intérêt urbain : places, squares et façades attenantes [R]

Afin de préserver ces espaces ouverts de la construction, sont seules autorisées les installations ou constructions participant à la qualité et/ou aux fonctionnalités des espaces protégés. Le rôle structurant de la végétation participant à la composition de ces espaces doit être maintenu. Les matériaux

doivent être maintenus ou remplacés par des matériaux équivalents. La création de stationnements supplémentaires est interdite.
En cas d'évolution du bâti environnant, il faut veiller à un rapport cohérent entre la hauteur du bâti et la taille de l'espace ouvert identifié.

b. Ensembles d'intérêt paysager et/ou urbain

⇨ *Dispositions générales*

La démolition totale est interdite, les démolitions partielles mesurées sont possibles si le projet vise à retrouver ou recréer le caractère de l'ensemble.
Afin d'inscrire les projets de façon harmonieuse dans l'environnement urbain et/ou paysager, il est nécessaire de respecter les caractéristiques paysagères majeures des ensembles identifiés : respecter la composition de l'ensemble, prendre en compte la densité existante, maintenir l'équilibre entre masses bâties et masses non bâties, et respecter la morphologie du bâti.
Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas entrainer de modification d'aspect des constructions en contradiction avec les prescriptions de l'IPAP. Sont privilégiées les opérations d'ensemble respectant le caractère architectural de l'ensemble.

⇨ *Dispositions particulières*

- Les habitats paysagers [S] : opérations urbaines sur base d'un plan paysager (cités-jardins, résidences paysagées d'habitat individuel ou collectif, etc...) et artères paysagères

Afin de préserver le plan de composition de l'habitat paysager, les travaux doivent respecter l'organisation des bâtiments les uns par rapport aux autres et par rapport à l'espace public, l'équilibre entre bâti et non bâti, l'organisation des jardins et des frontages ainsi que l'organisation viaire.
Afin de préserver la cohérence et l'harmonie de l'habitat paysager, les travaux doivent respecter les proportions de l'habitat paysager : la volumétrie des bâtiments le composant, les hauteurs dominantes à l'égout de toiture et au faîtage. Les constructions et reconstructions doivent s'inscrire harmonieusement dans l'habitat paysager et se conformer aux implantations, aux volumétries et aux hauteurs dominantes des bâtiments constitutifs de l'ensemble.
Afin de permettre au bâti constitutif de l'habitat paysager d'évoluer et dans le respect de la cohérence et la perception générale de l'ensemble, les travaux liés à l'amélioration du bâti (confort, solidité) sont autorisés, ainsi que les extensions si elles ne remettent pas en cause le plan de composition de l'ensemble et sous réserve du respect du règlement du PLU.

- Les propriétés bâties, composées d'une demeure, de son parc et éventuellement de ses dépendances et de son enceinte [T].

Pour les démolitions partielles mesurées autorisées, éviter les découpes qui dénaturent les proportions et les rythmes des façades.
Afin de préserver la composante non bâtie de la propriété bâtie, les constructions neuves sont interdites dans le parc. Seules les extensions mesurées et les annexes de faible dimension sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la composante non bâtie de la propriété bâtie. Les murs et grilles d'enceinte doivent être préservés.

- Les ensembles agricoles composés d'une ferme et ses dépendances, des pâtures attenantes, éventuellement du cortège végétal et des douves qui l'accompagnent [U]

Sous réserve du respect du règlement du PLU, les changements de destinations sont autorisés, ainsi que les extensions mesurées dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble.
Les constructions indépendantes sur les parties libres sont interdites sauf si elles sont en lien avec le caractère de la zone dans les zones agricoles et naturelles. L'imperméabilisation des parties libres est interdite, sauf en cas de restauration d'une partie déjà imperméabilisée.
Les travaux doivent respecter les éléments structurants de la morphologie du bâti agricole traditionnel : volumétrie des constructions, formes des toitures (dont débords), traitement des pignons, éléments spécifiques (portes cochères, pigeonniers, contreforts…) ; s'inscrire dans les principes de composition des façades et toitures et utiliser des techniques de restauration respectant l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux traditionnels de la région ; respecter l'harmonie de la composition des façades, en particulier la forme, la régularité et l'alignement des ouvertures ; maintenir les éléments de décor, d'ornement, de ferronnerie et de modénatures.

B. RÈGLES RELATIVES AU PATRIMOINE NON BÂTI

1. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX PONCTUELS : ARBRES REMARQUABLES [I]

Sont concernés les arbres isolés, les bouquets d'arbres et les arbres présentant une conduite spécifique.
L'abattage des arbres remarquables est interdit sauf en cas d'état sanitaire dégradé ou de risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes, avec compensation par un arbre déjà formé (minimum 3m de hauteur), d'essence similaire ou de même développement, pour un arbre abattu.
Les travaux au pied d'un arbre remarquable ou d'un bouquet d'arbres sont interdits sur une surface délimitée par la projection au sol du houppier, dans un rayon de 15m depuis le centre de l'arbre, à l'exception des travaux d'aménagement de l'espace public et de desserte par les réseaux dans la mesure où ils ne nuisent pas à la survie de l'arbre remarquable et n'altèrent pas sa qualité sanitaire.

2. LINÉAIRES PATRIMONIAUX

a. Jardins de devant structurants [L]: ensemble de jardins constitutifs de la qualité de la rue et du frontage, et leurs clôtures ouvragées le cas échéant.

Afin de préserver l'intégrité des jardins de devant qui n'ont pas vocation à être transformés en places de stationnement, l'imperméabilisation est interdite.
Les ajouts, extensions, installations techniques sont interdits s'ils remettent en cause l'intégrité du jardin ou du linéaire. Cependant, les constructions ou installations contribuant à l'amélioration visuelle ou fonctionnelle du linéaire sont autorisées. La dépose des clôtures peut être interdite dès lors qu'elles présentent un intérêt patrimonial (grilles anciennes ouvragées, murets de briques, pierres, matériaux d'origine)
En cas de reconstitution, la réalisation de clôtures dans l'esprit des clôtures originelles peut être imposée.

b. Linéaires paysagers structurants

⇨ *Dispositions générales*

Afin de préserver l'intégrité et la lisibilité du linéaire paysager structurant, sont interdits les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation du linéaire, sauf en cas d'opération concourant à l'amélioration de la biodiversité ou au fonctionnement hydraulique du secteur.

⇨ *Dispositions particulières*

- Alignements arborés, mails, haies arborées [M]

L'abattage est interdit, sauf en cas d'état sanitaire dégradé ou risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes, avec compensation en cas de disparition de sujets de l'alignement, abattus après autorisation ou tombés, par le remplacement par des sujets déjà formés (minimum 3m de hauteur), en même nombre et d'essence identique ou de même développement.
En cas de suppression totale d'une haie après autorisation, il faudra compenser par la plantation d'un linéaire de haie de qualité au moins équivalente à celui supprimé.
Les constructions nouvelles et les extensions doivent respecter un recul de 15 mètres minimum des éléments protégés.
De manière ponctuelle, pour créer un accès de desserte, la création d'une ouverture de 5 mètres maximum dans l'élément structurant est autorisée.

- Canaux, becques et fossés avec leur ripisylve, leur chemin de halage et leur quai le cas échéant [N]

Afin de préserver l'intégrité et la lisibilité des canaux, becques et fossés, le busage intégral est interdit.
En cas d'opération lourde de gestion ou d'entretien (curage, intervention sur berges...), les caractéristiques d'origine de l'élément doivent dans la mesure du possible être restaurées (profil des berges, restitution des matériaux du chemin de halage, reconstitution de la ripisylve...).
Afin de protéger l'environnement immédiat et la lisibilité du linéaire, il est imposé un recul pour les constructions nouvelles et les extensions de 10 mètres de la berge, en dehors des ouvrages liés à la gestion et l'entretien. La ripisylve doit être maintenue et entretenue. Il est autorisé de planter selon un plan de plantation global faisant appel à des essences locales et permettant de garder lisible le canal, la becque ou le fossé.
Afin de permettre les accès et travaux nécessaires à la gestion, il est possible de buser au droit d'un accès ou d'un passage, le segment à buser devant être le plus petit possible, y compris pour la

création d'un nouvel exutoire. Les travaux d'exhaussements, affouillements et de gestion hors curage, réalisés à moins de 10 mètres des berges, sont autorisés dans la mesure où ils n'attentent pas à la qualité sanitaire ni n'altèrent la ripisylve.

- Chemins pavés, drèves, promenades, voyettes ainsi que la végétation et les clôtures les bordant le cas échéant [O]

Pour assurer la continuité des chemins, promenades et voyettes, il est nécessaire de maintenir le tracé, ou de le restituer en cas d'intervention ou d'aménagement touchant un chemin repéré. Il faut maintenir le profil et les éléments qui le constituent, et qui contribuent à la qualité et à la valeur du linéaire : clôtures, murs, murets, végétation en rive...
Pour les chemins pavés, le pavage doit être maintenu ou remis en état en cas de travaux de réfection de voirie ou de desserte par les réseaux.
En cas de remplacement, il est nécessaire de respecter la forme, l'aspect et les dimensions du pavage d'origine.
Pour préserver l'environnement immédiat et la lisibilité du linéaire, il faut veiller à la qualité des clôtures éventuelles bordant les chemins et voyettes. L'entretien et les aménagements sont possibles selon un plan de plantation global faisant appel à des essences locales et permettant de garder lisible le chemin, la drève, la promenade ou la voyette.

C. Ensembles patrimoniaux architecturaux, urbains ou paysagers

⇨ *Dispositions générales*

Afin d'inscrire les projets de façon harmonieuse dans l'environnement urbain et/ou paysager, il est nécessaire de respecter les caractéristiques paysagères majeures des ensembles identifiés : respecter la composition de l'ensemble, prendre en compte la densité existante, maintenir l'équilibre entre masses bâties et masses non bâties, et respecter la morphologie du bâti.
Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas entrainer de modification d'aspect des constructions en contradiction avec les prescriptions de l'IPAP. Sont privilégiées les opérations d'ensemble respectant le caractère architectural de l'ensemble.

⇨ *Dispositions particulières :*

- Les ensembles agricoles [U] composés d'une ferme et ses dépendances, des pâtures attenantes, éventuellement du cortège végétal et des douves qui l'accompagnent

Afin de préserver la composante non bâtie de l'ensemble agricole, les éléments arborés structurants (alignements arborés, drèves plantées) doivent être maintenus ou remplacés par des sujets de même développement en cas d'arbres tombés ou abattus après autorisation. Les éléments hydrauliques témoins du passé de la ferme (douves, mares) doivent être maintenus.

- Les parcs, jardins historiques ou paysagers [V] avec leurs ouvrages, kiosques et pavillons éventuels

Afin de préserver le rôle de poumon vert et le plan de composition des parcs et jardins, seules les installations nécessaires à la gestion du parc et jardin sont autorisées. Ces constructions ou installations doivent respecter la composition paysagère : perspectives, symétrie, répartition des masses végétales. Les projets d'aménagement visant à restaurer la composition d'origine sont autorisés. Tout déboisement doit être compensé par la plantation d'arbres visant à reconstituer une qualité paysagère et arborée équivalente, en tenant compte de la valeur écologique, sauf en cas de plan de réaménagement paysager global. Les murs ou grilles d'enceinte d'origine doivent être maintenus. Les nouvelles clôtures doivent participer à la mise en valeur des éléments protégés. Pour les parcs et jardins historiquement ouvert, la pose de nouvelles clôtures est interdite. Les ouvrages d'origine participant à la qualité et à l'animation du jardin doivent être maintenus, sauf dans les cas avérés de risques pour la salubrité ou la sécurité publique.

- Les ensembles d'intérêts patrimoniaux [W] caractérisés par une qualité et une organisation des bâtiments et des espaces extérieurs témoignant d'une conception commune, etc.

Afin de préserver la composante non bâtie de l'ensemble d'intérêts patrimoniaux, les éléments signaux ou repères structurants (cheminée, campanile, clocher…) doivent être maintenus ou reconstruits. En cas de projet architectural d'ensemble, la composition initiale du site doit être respectée. Sous réserve du respect du règlement du PLU, les changements de destination sont autorisés, ainsi que les extensions mesurées dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble. Les constructions

annexes sur les parties libres sont interdites sauf si elles sont en lien avec l'ensemble d'intérêt patrimonial. Les aménagements sont autorisés sous réserve de préserver les arbres de haute tige et l'ensemble paysager existants.

Les travaux doivent :

- respecter les éléments structurants de la morphologie du bâti traditionnel : volumétrie des constructions, formes des toitures (dont débords), traitement des pignons, éléments spécifiques (par exemple pour l'architecture industrielle : la modénature des murs en brique, la cheminée, le portail, éventuellement les bâtiments annexes; etc.) ;
- s'inscrire dans les principes de composition des façades et toitures et utiliser des techniques de restauration respectant l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux traditionnels de la région ;
- respecter l'harmonie de la composition des façades, en particulier la forme, la régularité et l'alignement des ouvertures ;
- maintenir les éléments de décor, d'ornement, de ferronnerie et de modénatures.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT L'INVENTAIRE DES BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE « A » ET NATURELLE « N » (IBAN)

A. LOCALISATION DES ÉLÉMENTS INSCRITS À L'INVENTAIRE DES BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

Les dispositions relatives à l'inventaire des bâtiments s'appliquent aux bâtiments identifiés au document graphique en zones A, N, NE, NJ, NZ et NP. Des dispositions particulières précisées dans l'annexe relative à l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination en zones agricole « A » et naturelles « N », « NE », « NJ », « NZ » et « NP » s'appliquent également.

B. NATURE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION AUTORISÉS

Le règlement distingue la nature des changements de destination selon que le bâtiment soit lié à une exploitation agricole en activité ou non.

Pour les bâtiments liés à une exploitation agricole en activité :

Est autorisé le changement de destination aux conditions cumulatives suivantes :

- il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- il permet la diversification de l'activité agricole et en reste l'accessoire : local de vente des produits de la ferme, hébergement de type chambres d'hôtes et gîtes ruraux dans la limite de 5 cumulés, gite de groupes, logement d'étudiants à la ferme, salle de réception, ferme auberge, logement de fonction de l'exploitant agricole, local d'accueil d'actions pédagogiques et de découverte du monde agricole ou naturel.

Pour les bâtiments non liés à une exploitation agricole en activité :

Est autorisé le changement de destination aux conditions cumulatives suivantes :

- il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- les nuisances engendrées par la nouvelle destination sont compatibles avec le caractère de la zone ;
- les commerces liés à la ruralité et aux spécificités du territoire sont les seuls commerces de détail autorisés.

C. CONDITIONS RELATIVES À L'EXISTANT ET À L'USAGE PROJETÉ

La desserte des bâtiments a minima par les réseaux d'eau et d'électricité doit être assurée.

La création et le renforcement de réseaux publics notamment voirie, assainissement, électricité et eau potable sont interdits. Le terrain doit être apte à recevoir un assainissement individuel si nécessaire.

L'imperméabilisation supplémentaire des sols est interdite, notamment pour le stationnement pour lequel des solutions alternatives sont à mettre en place.

Les travaux doivent être réalisés dans le volume existant. Les surélévations et modifications de pente de toiture sont interdites.

Par dérogation, les extensions mesurées d'équipements d'intérêt collectif et services publics créées par changement de destination sont autorisées dans le respect des éléments d'intérêt patrimonial et environnemental.

Par dérogation, les extensions d'habitation sont autorisées, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol sur l'unité foncière, dans le respect des éléments d'intérêt patrimonial et environnemental.

D. DISPOSITIONS DESTINÉES À PRÉSERVER L'INTÉRÊT PATRIMONIAL DES BÂTIMENTS

L'objectif est de préserver les caractéristiques majeures de ce patrimoine rural traditionnel tout en lui permettant d'évoluer : respect de la morphologie du bâti agricole traditionnel, prise en compte des principes de composition du clos et du couvert.

1. RÈGLE GÉNÉRALE : BÂTIMENTS AGRICOLES

a. Pour le bâti :

Les travaux doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment et contribuer à la mise en valeur et à la sauvegarde du patrimoine rural. Ils doivent privilégier une intégration adaptée au paysage et à la morphologie de la ferme.
La structure, la volumétrie et l'aspect des constructions traditionnelles doivent être respectées dans les nouveaux aménagements. La composition des façades doit être harmonieuse.
Les extensions d'habitation et d'équipements d'intérêt collectif et services publics répertoriées à l'IBAN, doivent respecter les prescriptions suivantes :

- respect du gabarit de l'édifice sans modification de la hauteur à l'égout de toiture, ni de la hauteur au faîtage ;
- harmonisation en termes d'implantation, de volumétrie et de hauteur au bâtiment existant.

Les techniques de restauration doivent respecter l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux traditionnels de la région.
Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.
Cependant, une dérogation peut être accordée pour tenir compte des normes d'accessibilité et de sécurité incendie.
L'usage de matériaux contemporains est autorisé dans le cadre d'un projet architectural global et dans une proportion limitée.
La démolition totale est interdite, sauf en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre. La démolition partielle est autorisée sur certains éléments, sous réserve d'un projet d'ensemble visant la mise en valeur du bâtiment ou sous réserve d'une restitution des gabarits et compositions d'origine (exemple. annexes/extensions sans rapport avec la composition d'origine). Cette démolition partielle peut faire l'objet d'une reconstruction à l'identique.

b. Pour l'environnement paysager :

Les clôtures doivent être constituées ou doublées de haies d'essences locales, pouvant être ponctuées d'arbres.
Les aires de stationnement dans la cour d'une ferme au carré ou en U sont interdites. Le cas échéant, les aires de stationnement visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère notamment en leurs franges, afin de les rendre peu visibles depuis la voie.

⇨ *Éléments bâtis protégés*

Sont interdites toutes modifications dénaturant les éléments caractéristiques suivants :

- Forme traditionnelle de la toiture : pentes de toiture, débords de toitures sur les murs de façades … ;
- Traitement des pignons (les ouvertures sur les pignons aveugles sur rue sont interdites) : pignons découverts en épis visibles depuis la rue … ;
- Éléments remarquables : porche, pigeonnier, campanile, colombier, cheminée, touraille et tourelle, contreforts, portes cochères … ;
- Matériaux, ornement : brique apparente des façades visibles depuis la rue, tuile rouge en toiture … ;
- Le traitement au sol : pavés et briques présents dans la cour et le long des bâtiments ….

Ces éléments structurants sont à conserver, ou à renouveler dans les mêmes caractéristiques en cas de détérioration ou d'impossibilité d'être restaurés par des méthodes de mise en œuvre traditionnelle.

⇨ *Principe de composition de la façade et des toitures*

Pour tous travaux, les techniques de restauration et tout particulièrement concernant la toiture, devront respecter l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux traditionnels de la région.

⇨ *Les principes de composition suivants devront être respectés*

- Principes généraux pour les façades et la création d'ouvertures

La régularité des ouvertures existantes est à préserver. À défaut de conserver la façade d'origine, la création d'ouvertures supplémentaires en façade sera limitée ; elles devront s'intégrer dans la régularité des ouvertures existantes ;

Les ouvertures créées en toiture seront placées dans l'axe des baies de la façade.

- Principes généraux pour les toitures

Toute fenêtre de toit sans couverture ne devra pas former saillie sur la toiture ;
Les capteurs solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager.

- Traitement des menuiseries

Les teintes sombres sont à privilégier ;
En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants visibles de l'extérieur devront être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de la même composition que la menuiserie ;
Les volets battants des boxes d'écuries, les lucarnes pendantes existantes sont à conserver ou renouveler dans les mêmes caractéristiques.

- Matériaux, ornements et modénatures

Les fers d'ancrage sur les pignons, les décors de briques vernissées, les oculus sont à conserver dans la mesure du possible.

2. AUTRES BÂTIMENTS NON AGRICOLES

Les bâtiments non agricoles repérés à l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination sont également repérés à l'inventaire du patrimoine architectural et paysager (IPAP), ils bénéficient de ce fait de règles spécifiques destinées à préserver leur intérêt patrimonial.

3. PRINCIPES DE GESTION DU PATRIMOINE ARBORÉ (ABORDS)

Les éléments végétaux structurant le paysage types alignements arborés ou drève plantée, sont à préserver ou à renouveler dans les mêmes caractéristiques.
Toute nouvelle plantation devra être d'essence locale. Tout abattage d'un élément végétal structurant est interdit sauf pour des raisons de sécurité ou dans le cas où l'analyse phytosanitaire justifie son abattage. De plus, l'abattage d'un sujet d'un alignement d'arbres structurant peut être autorisé si la distance entre le sujet à abattre et les sujets situés de part et d'autre est inférieure à 5 mètres, et si l'abattage du sujet est réalisé pour des raisons d'accès ou de sécurité. Tout élément végétal structurant abattu doit être remplacé.

III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES LIÉES AU TRAITEMENT ET A L'INSERTION PAYSAGÈRE

A. TRAITEMENT PAYSAGER DES DÉPÔTS À L'AIR LIBRE

Les dépôts à l'air libre sont autorisés sous réserve de respecter le caractère de la zone et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie.

B. TRAITEMENT PAYSAGER DES FRANGES URBAINES

En zone urbaine ou à urbaniser constructible AUCm, tout point d'une construction doit être à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à la ou aux limites de zones AUD, A, N, NZ , NP, NE.
Ce retrait ne s'applique pas :

- Lorsque la limite entre ces zones est constituée d'une voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique ;
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics en cas d'impossibilité technique;
- Aux annexes inférieures ou égales à 10 m² d'emprise au sol et aux extensions inférieures ou égales à 10 m² d'emprise au sol, sous réserve d'une bonne intégration paysagère. En cas d'extension ou d'annexe d'une emprise au sol supérieure à 10 m², seules 10 m² d'emprise au sol maximum sont autorisées dans l'emprise du retrait de la frange. Le reste de l'emprise au sol doit être implanté en dehors de l'emprise du retrait.

Les clôtures implantées sur ces franges sont constituées de plantations sur une largeur minimum de 1 mètre.
Les clôtures implantées sur ces franges sont traitées de manière qualitative pour une bonne insertion dans l'environnement immédiat.

En zone urbaine économique ou à urbaniser constructible AUCa, tout point d'une construction doit être à une distance au moins égale à 15 mètres par rapport à la ou aux limites de zones AUD, A, N, NZ, NP et NE.
Ce retrait ne s'applique pas :

- Lorsque la limite entre ces zones est constituée d'une voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique ;
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics, en cas d'impossibilité technique ;
- Aux annexes inférieures ou égales à 10 m² d'emprise au sol et aux extensions inférieures ou égales à 10 m² d'emprise au sol, sous réserve d'une bonne intégration paysagère. En cas d'extension ou d'annexe d'une emprise au sol supérieure à 10 m², seules 10 m² d'emprise au sol maximum sont autorisées dans l'emprise du retrait de la frange. Le reste de l'emprise au sol doit être implanté en dehors de l'emprise du retrait.

Les clôtures implantées sur ces franges sont constituées de haies vives d'une largeur minimum de 2 mètres.
Les clôtures implantées sur ces franges sont traitées de manière qualitative pour une bonne insertion dans l'environnement immédiat.

C. TRAITEMENT PAYSAGER DES COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICE ET AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES

Les installations susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoir, citerne, aire de stockage des déchets, remise… sont masqués par un écran de verdure ou un « retour » du bâtiment traité avec le même vocabulaire que ce dernier. Par l'usage de matériaux et de teintes en harmonie, ce « retour » sera perçu comme un prolongement discret du bâtiment principal.
Les quais d'embarquement ou de livraison sont traités avec soin et en unité architecturale avec le reste du bâtiment.
Les aires d'exposition et de stockage de matériaux sont intégrées à leur environnement.
Les installations annexes, les diverses aires de stockage ou d'exposition, sont définies au plan avec indications de hauteurs et leur mode d'intégration, lors de la demande d'autorisations d'urbanisme.

■ SECTION III. DISPOSITIONS RELATIVES À L'AMÉLIORATION DU CYCLE DE L'EAU

I. DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES A LA PROTECTION DES CHAMPS CAPTANT

Les dispositions réglementaires des DUP, du PIG et des aires d'alimentation des captages sont applicables dans les secteurs des champs captant repérés au plan et opposables à tous travaux, constructions ou installations soumis ou non à autorisations d'urbanisme.

Les DUP et le PIG étant des Servitudes d'Utilité Publiques, ils sont reportés dans leur exhaustivité aux livres des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), en plus de leur retranscription dans le présent règlement du PLU.
Les règles des AAC sont quant à elle définies dans le règlement uniquement.

Dans les périmètres de DUP, de PIG et d'AAC, les principes à respecter sont les suivants :

- Innocuité à la nappe ;
- Non atteinte quantitative (recharge de la nappe) et qualitative (qualité des eaux) à la nappe ;
- Préservation de la ressource en eau et protection des captages et de l'aire d'alimentation de ces captages.

Les dispositions des AAC viennent en complément des prescriptions des DUP et du PIG.

En cas de cumul de règles des différents dispositifs de protection, le principe est celui de la complémentarité quand les règles ont le même objectif et de la règle la plus contraignante quand elles s'opposent ou se contredisent.

Par souci de lisibilité, un tableau de correspondance entre le plan local d'urbanisme et l'ensemble des secteurs et périmètres de protection est repris à la fin des dispositions liées à la protection des champs captant **[section 3, I, M].**

A. EXTRAIT DU PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL (ARRÊTÉ INTER PRÉFECTORAL EN DATE DU 25 JUIN 2007)

Les communes de la MEL concernées sont : ALLENNES-LES-MARAIS, ANNOEULLIN, BAUVIN, CARNIN, DON, EMMERIN, FACHES THUMESNIL, FRETIN, HAUBOURDIN, HOUPLIN-ANCOISNE, LESQUIN, LOOS, NOYELLES-LEZ-SECLIN, PROVIN, SAINGHIN-EN-WEPPES, SANTES, SECLIN, TEMPLEMARS, VENDEVILLE, WATTIGNIES et WAVRIN.

« …
4/ dispositions communes aux secteurs S1 et S2 [indices PIG1 et PIG2]
Remblais
Sont autorisés les remblaiements à condition d'être réalisés avec des matériaux inertes ou dont la composition chimique n'est pas de nature à polluer les eaux.

- *Voies de communication. Les nouveaux axes routiers à condition d'être réalisés avec des matériaux aptes à ne pas polluer la qualité des eaux souterraines et sous réserve que :*
- *La collecte des eaux de plates-formes routières sera réalisée de manière à ne pas avoir d'impact négatif sur la nappe de la craie ;*
- *Un système de confinement permettra de collecter les polluants liquides toxiques pour l'eau en cas de déversement accidentel.*

Réseaux d'Assainissement

- *Les ouvrages constitutifs des réseaux d'assainissement à condition d'être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines, d'être installés à l'abri des chocs et de donner toutes garanties de résistance aux actions mécaniques, physiques, chimiques ou physico-chimiques.*
- *Les réseaux de collecte des eaux vannes, usées ou par temps de pluie devront être réalisés en matériaux aptes à ne pas altérer la qualité des eaux souterraines,*
- *L'étanchéité des réseaux sera particulièrement soignée,*
- *Le choix des matériaux devra prévoir la longévité la plus longue possible,*

- *L'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau public d'assainissement ; sauf dans les zones délimitées en assainissement non collectif.*

5/ Dispositions spécifiques aux divers secteurs

5.1/ Secteur de très forte vulnérabilité (S1) [indice PIG1]

Sont autorisées les utilisations et occupations du sol admises dans les zones correspondantes du PLU sous réserve que leurs conditions de réalisation et d'entretien soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.

Sont interdits, en plus de ce qui l'est actuellement dans les zones correspondantes du PLU :

- *L'ouverture de toute carrière,*
- *Les dépôts souterrains enterrés de produits chimiques,*
- *Les puits et forages (à l'exception de ceux liés à l'exploitation des captages d'eau potable)*
- *Les ouvrages souterrains de transport d'hydrocarbures et de produits chimiques,*
- *En zone agricole ou naturelle, l'extension des activités non agricoles comportant des dépôts d'hydrocarbures et de produits chimiques.*

Peuvent être admis dans les zones U et AU :

- *Les établissements à usage d'activités comportant des dépôts aériens d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines,*
- *Les établissements à usage d'activités comportant des dépôts aériens de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines.*
- *Les dépôts souterrains d'hydrocarbures seront admis sous réserve qu'ils soient conçus et aménagés de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.*

5.2/ Secteur vulnérable (S2) [indice PIG2]

Peuvent être admis dans les zones U et AU :

- *Les établissements à usage d'activités comportant des dépôts, aériens ou en fosse, d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.*
- *Les établissements à usage d'activités comportant des dépôts aériens ou en fosse, de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines,*
- *Les dépôts souterrains d'hydrocarbures seront admis sous réserve qu'ils soient conçus et aménagés de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.*

Peuvent être admis dans les zones A et N :

- *Les établissements à usage d'activité agricole comportant des dépôts, aériens ou en fosse, d'hydrocarbures et de produits liquides susceptibles de polluer les eaux souterraines dans la mesure où les aires de stockage, de remplissage et de soutirage seront conçues et aménagées de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines,*
- *Les établissements à usage d'activité agricole comportant des dépôts aériens ou en fosse, de produits chimiques, organiques ou minéraux de nature à polluer les eaux à la suite d'un incident, d'un incendie ou d'une inondation dans la mesure où les aires de stockage et de mise en œuvre de ces produits seront aménagées de telle sorte que les liquides en contact avec ces dépôts ne puissent pas se propager et polluer les eaux souterraines,*
- *Les dépôts souterrains d'hydrocarbures seront admis sous réserve qu'ils soient conçus et aménagés de telle sorte qu'à la suite d'un incident ou d'un incendie, les produits répandus ne puissent pas se propager ou polluer les eaux souterraines.*

2.2/ Secteur de restructuration du champ captant des Ansereuilles (S3) [indice PIG3]

Sont interdits :

- *les puits et forages de plus de dix mètres de profondeur, à l'exception de ceux nécessaires à la surveillance et à la restructuration du champ captant.*

… »

Par souci de lisibilité, un tableau de correspondance entre le plan local d'urbanisme et l'ensemble des secteurs et périmètres de protection est repris à la fin des dispositions liées à la protection des champs captant **[section 3, I, M]**.

B. EXTRAIT DE LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ARRETE DE DUP INSTAURANT DES PERIMÈTRES DE PROTECTION DES FORAGES DU SUD DE LILLE (ARRETE PREFECTORAL 25 JUIN 2007)

Les dispositions règlementaires sont notamment les suivantes :
Les communes de la MEL concernées sont : DON, EMMERIN, HAUBOURDIN, HOUPLIN-ANCOISNE, NOYELLES LES SECLIN, SAINGHIN EN WEPPES, SECLIN, WATTIGNIES et WAVRIN.
Les périmètres de protection sont les suivants : extrait de l'article 4 de la DUP.

1. PÉRIMÈTRES DE PROTECTION IMMÉDIATE

Ces périmètres sont propriété du titulaire de l'autorisation. Ils sont clos et interdits à toute personne non mandatée par lui pour l'entretien des captages et des terrains ; ils pourront être plantés d'arbres. Y sont interdites toutes activités autres que celles liées au service des eaux ainsi que tout épandage d'engrais, de produits chimiques ou phytosanitaires et tout stockage de produits, matériels ou matériaux même réputés inertes.
Les transformateurs électriques seront compatibles avec les prescriptions du règlement sanitaire départemental.

2. PÉRIMÈTRES DE PROTECTION RAPPROCHÉE

Le secteur 1 comprend le périmètre de protection rapprochée des forages dits d'HOUPLIN ANCOISNE et de DON.
Le secteur 1 bis est constitué du périmètre de protection rapprochée, éclaté, autour des forages d'EMMERIN pour former une barrière hydraulique au profit des forages d'HOUPLIN ANCOISNE.
Le secteur 2 est formé du périmètre de protection rapprochée des champs captant de WAVRIN.
Le secteur 3 comprend les périmètres de protection rapprochée des forages de SAINGHIN EN WEPPES, de SECLIN et de WAVRIN.

a. Dans les zones construites et constructibles du secteur 1 (« zones construites et constructible » ne figurent pas sur les plans de destination) [indice DUP E1]

Des améliorations des systèmes d'assainissement (y compris les déversoirs d'orage) et des activités ayant un impact sur la qualité des eaux seront mises en œuvre avec bon sens.
Les cuves (stockages) d'hydrocarbures existants seront mises en conformité dans un délai maximum de 5 ans.

b. Dans les zones non construites et non constructibles du secteur 1 (« zones non construites et non-constructible » ne figurent pas sur les plans de destination) [indice DUP E1]

Sont interdits :
- Les forages et puits, sauf ceux nécessaires à l'extension du champ captant ou aux études relatives à celui-ci et à la surveillance de la qualité de l'eau,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou d'excavations autres que carrières de plus de 2.5 mètres de profondeur,
- Le remblayage des excavations ou des carrières existantes,
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de détritus, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines,
- L'implantation d'ouvrage de transit des eaux usées d'origine domestiques ou industrielle, brutes ou épurées, à l'exclusion de ceux permettant l'assainissement des habitations existantes,

- L'implantation de canalisation d'hydrocarbures liquides et de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux souterraines,
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature ; l'étanchéité des cuves d'hydrocarbures existantes fera l'objet d'une vérification et d'une réfection si nécessaire,
- L'épandage ou l'infiltration des lisiers et purins et d'eaux usées de toute nature ; l'étanchéité des cuves hydrocarbures existantes fera l'objet d'une vérification et d'une réfection si nécessaire,
- L'épandage de sous-produits urbains et industriels (boues de stations d'épuration, matières de vidange….),
- Le camping et le caravanage,
- L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoires, autres que les bâtiments agricoles dont l'édification est règlementée, les constructions nécessaires à la gestion technique et administrative du parc de la Deûle, et celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des ouvrages de prélèvement d'eau,
- La création et l'agrandissement de cimetière,
- La création d'infrastructures routières de grand transit,
- La création de plans d'eau,
- Le retournement de pâtures (surface toujours en herbe),
- Toute nouvelle création de zone industrielle.

Sont règlementées les activités suivantes :

- Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail ou du fumier s'effectuera sur aire étanche avec dispositif de collecte des jus. Le stockage d'engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols selon qu'ils seront liquides ou solides se fera soit sur bac de rétention d'un volume égal au stockage ou en cuve à double enveloppe avec système d'alarme en cas de fuite soit sur aire étanche. Le stockage de produits phytosanitaires sera réalisé sur fond étanche avec rebord ou dans une armoire sécurisée. L'étanchéité des dispositifs ci-dessus sera contrôlée puis vérifiée périodiquement,
- Les pratiques culturales de manière à ce qu'ils respectent le code des bonnes pratiques agricoles et l'arrêté préfectoral relatif au programme d'actions à mettre en œuvre dans les zones vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole,
- Le pacage des animaux de manière à ne pas détruire la couverture végétale,
- L'installation d'abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail (implantés le plus loin possible des captages),
- La création d'infrastructures routières de faible transit ou la modification des voies de communication existantes ainsi que leurs conditions d'utilisation. Ces voies seront équipées, en vue de la protection des eaux superficielles ou souterraines, de dispositifs de rétention des produits déversés accidentellement,
- La réalisation d'ouvrages d'infiltration des eaux pluviales en provenance de routes ou de surfaces aménagées qui permettront la rétention des hydrocarbures et des matières en suspension ainsi que le confinement des produits polluants provenant d'un déversement accidentel de véhicule. Ces ouvrages seront correctement entretenus,
- L'édification de bâtiments agricoles. Seront admises :

· Les constructions nouvelles situées à moins de 100m du bâtiment principal de l'exploitation ou l'extension des bâtiments agricoles à la date de signature du présent arrêté nécessaires à la mise en conformité aux prescriptions du règlement sanitaire départemental ou à celles du code de l'environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement,

· Les extensions non liées aux dits travaux de mise en conformité dans la limite de 25% de la surface totale des bâtiments existants à la date de signature de l'arrêté de DUP soit juin 2007,

- Les bâtiments d'élevage dont l'étanchéité du sol sera contrôlée à la réception des travaux et vérifiée périodiquement. Les déjections animales seront collectées et stockées dans des ouvrages étanches et de capacité suffisante, l'étanchéité de ces ouvrages sera également contrôlée et vérifiée périodiquement.

Est soumis à autorisation :
Tout défrichement.

C. Dans les zones construites et constructibles du secteur 1 bis (« zones construites et constructible » ne figurent pas sur les plans de destination) [indice DUP E1b]

- Des améliorations des systèmes d'assainissement (y compris les déversoirs d'orage) et des activités ayant un impact sur la qualité des eaux seront mises en œuvre avec bon sens,
- Les cuves d'hydrocarbures existantes seront mises en conformité dans un délai maximum de 5 ans.

d. Dans les zones non construites et non constructibles du secteur 1 bis : (« zones non construites et non-constructible » ne figurent pas sur les plans de destination) [indice DUP E1b]

Sont interdits :

- Les forages et puits, sauf ceux nécessaires à l'extension du champ captant ou aux études relatives à celui-ci et à la surveillance de la qualité de l'eau,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou d'excavations autres que carrières de plus de 2.50 m de profondeur,
- Le remblayage des excavations ou des carrières existantes,
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de détritus, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines,
- L'implantation d'ouvrages de transit des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, brutes ou épurées, à l'exclusion de ceux permettant l'assainissement des habitations existantes,
- L'implantation de canalisation d'hydrocarbures liquides et de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux souterraines,
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature ; l'étanchéité des cuves d'hydrocarbures existantes fera l'objet d'une vérification et d'une réfection si nécessaire,
- L'épandage ou l'infiltration des lisiers et purins et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle,
- L'épandage de sous-produits urbains et industriels (boues de stations d'épuration, matières de vidange, …)
- Le camping et le caravanage,
- L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoires, autres que les bâtiments agricoles dont l'édification est réglementée et celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des ouvrages de prélèvement d'eau,
- La création et l'agrandissement de cimetière,
- La création d'infrastructures routières de grand transit,
- La création de plans d'eau,
- Le retournement de pâtures (surfaces toujours en herbe),
- Toute nouvelle création de zone industrielle,
- La réalisation d'ouvrages d'infiltration des eaux pluviales en provenance de routes ou de surfaces imperméabilisées.

Sont réglementées les activités suivantes :

- Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail ou de fumier s'effectuera sur aire étanche avec dispositif de collecte des jus. Le stockage d'engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols selon qu'ils seront liquides ou solides se fera soit sur bac de rétention d'un volume égal au stockage ou en cuve à double enveloppe avec système d'alarme en cas de fuite soit sur aire étanche. Le stockage des produits phytosanitaires sera réalisé sur fond étanche avec rebord ou dans une armoire sécurisée. Les emballages ou contenants vides de ces produits seront ramassés et éliminés de façon réglementaire. L'étanchéité des dispositifs ci-dessus sera contrôlée puis vérifiée périodiquement,
- Les pratiques culturales de manière à ce qu'ils respectent le code des bonnes pratiques agricoles et l'arrêté préfectoral relatif aux programmes d'actions à mettre en œuvre dans les zones vulnérables à la pollution par les nitrates d'origines agricole,
- Le pacage des animaux de manière à ne pas détruire la couverture végétale,
- L'installation d'abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail (qui seront implantés le plus loin possible des captages),

- La modification des voies de communication existantes ainsi que leurs conditions d'utilisation. Ces voies seront équipées, en vue de la protection des eaux superficielles ou souterraines, de dispositifs de rétention des produits déversés accidentellement,
- L'édification de bâtiments agricoles. Seront admises :
- Les constructions nouvelles situées à moins de 100 m du bâtiment principal de l'exploitation ou les extensions des bâtiments agricoles existant à la date de signature du présent arrêté nécessaires à la mise en conformité aux prescriptions du règlement sanitaire départemental ou à celle du code de l'environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les extensions non liées aux dits travaux de mise en conformité dans la limite de 25 % de la surface totale des bâtiments existants à la date de la signature du présent arrêté,
- Les bâtiments d'élevage dont l'étanchéité du sol sera contrôlée à la réception des travaux et vérifiée périodiquement – les déjections animales seront collectées et stockées dans des ouvrages étanches et de capacité suffisante (arrêté relatif aux programmes d'action à mettre en œuvre en vue de la protection des eaux contre les nitrates d'origine agricole) – l'étanchéité de ces ouvrages sera également contrôlée et vérifiée périodiquement.

Est soumis à autorisation :
Tout défrichement.

e. Dans les zones construites et constructibles du secteur 2: (« zones construites et constructible » ne figurent pas sur les plans de destination) [indice DUP F2]

- Des améliorations des systèmes d'assainissement (y compris les déversoirs d'orage) et des installations ayant un impact sur la qualité des eaux seront mises en œuvre avec bon sens,
- Les cuves d'hydrocarbures existantes seront progressivement mises en conformité,
- Les dispositifs d'assainissement des habitations situées en bordure des captages et du canal de la Deûle feront l'objet d'une étude diagnostique et d'une réhabilitation si nécessaire.

f. Dans les zones non construites et non constructibles du secteur 2 (« zones non construites et non-constructible » ne figurent pas sur les plans de destination) [indice DUP F2]

Sont interdits :
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou d'excavations autres que les carrières de plus de 2,50 mètres de profondeur,
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de détritus, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines,
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides et de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux souterraines,
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature ; l'étanchéité des cuves d'hydrocarbures existantes fera l'objet d'une vérification et d'une réfection si nécessaire,
- L'épandage ou l'infiltration des lisiers et purins et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle,
- L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoires, autres que les bâtiments agricoles dont l'édification est réglementée et celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des ouvrages de prélèvement d'eau,
- La création de plans d'eau,
- Toute nouvelle création de zone industrielle,
- La création d'infrastructures routières de grand transit au sud du canal de la Deûle.

g. Dans les zones non construites et non constructibles du secteur 2

Sont réglementés :
- Le remblayage des excavations ou des carrières existantes qui sera effectué avec des matériaux inertes,
- L'implantation d'ouvrages de transit des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, brutes ou épurées,

- Les canalisations d'assainissement mises en place feront l'objet d'essai d'étanchéité après leur pose et cette étanchéité sera contrôlée tous les deux ans. Le procès-verbal de ce contrôle sera adressé au service de police de l'eau,
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature ; les cuves de stockage d'hydrocarbures respecteront la législation,
- L'édification de bâtiments agricoles. Seront admises :
- Les constructions nouvelles situées à moins de 100 m du bâtiment principal de l'exploitation ou les extensions des bâtiments agricoles existant à la date de signature du présent arrêté nécessaires à la mise en conformité aux prescriptions du règlement sanitaire départemental ou à celle du code de l'environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les extensions non liées aux dits travaux de mise en conformité dans la limite de 25 % de la surface totale des bâtiments existants à la date de la signature du présent arrêté,
- Les bâtiments d'élevage dont l'étanchéité du sol sera contrôlée à la réception des travaux et vérifiée périodiquement – les déjections animales seront collectées et stockées dans des ouvrages étanches et de capacité suffisante (arrêté relatif aux programmes d'action à mettre en œuvre en vue de la protection des eaux contre les nitrates d'origine agricole) – l'étanchéité de ces ouvrages sera également contrôlée et vérifiée périodiquement,
- Le camping et le caravanage ; l'assainissement y sera réalisé conformément aux normes en vigueur,
- La création d'infrastructures routières au nord du canal de la Deûle ou la modification des voies de communication existantes ainsi que leurs conditions d'utilisation. Ces voies seront équipées de dispositifs de rétention des produits déversés accidentellement, en vue de la protection des eaux superficielles ou souterraines,
- La réalisation d'ouvrages d'infiltration des eaux pluviales en provenance de routes ou de surfaces aménagées qui permettront la rétention des hydrocarbures et des matières en suspension ainsi que le confinement des produits polluants provenant d'un déversement accidentel de véhicule. Ces ouvrages seront correctement entretenus,
- Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail ou de fumier s'effectuera sur aire étanche avec dispositif de collecte des jus. Le stockage d'engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinées à la fertilisation des sols selon qu'ils seront liquides ou solides se fera soit sur bac de rétention d'un volume égal au stockage ou en cuve à double enveloppe avec système d'alarme en cas de fuite soit sur aire étanche. Le stockage des produits phytosanitaires sera réalisé sur fond étanche avec rebord ou dans une armoire sécurisée. Les emballages ou contenants vides de ces produits seront ramassés et éliminés de façon réglementaire. L'étanchéité des dispositifs ci-dessus sera contrôlée puis vérifiée périodiquement,
- Les travaux de curage ou d'aménagement du canal de la Deûle, du cours d'eau « la Tortue » et de la Naviette de Seclin,
- Toute activité industrielle même non classée au titre de la protection de l'environnement.

h. Dans le secteur 3 [indice DUP F3]

Sont interdits :

- Dans les périmètres de protection rapprochée des forages de Wavrin et Sainghin en Weppes, les forages, puits ou excavations d'une profondeur supérieur à 10 mètres, sauf ceux nécessaires à l'extension du champ captant ou aux études relatives à celui-ci et à la surveillance de la qualité de l'eau,
- Dans le périmètre de protection rapprochée du forage de Seclin les forages ou excavations de plus de 2,50 mètres de profondeur sauf ceux nécessaires à l'extension du champ captant ou aux études relatives à celui-ci et à la surveillance de la qualité de l'eau,
- L'épandage de produits polluants pouvant traverser les argiles. » (…) »

Par souci de lisibilité, un tableau de correspondance entre le plan local d'urbanisme et l'ensemble des secteurs et périmètres de protection est repris à la fin des dispositions liées à la protection des champs captant **[section 3, I, M]**.

C. EXTRAIT DE LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE POUR LES CAPTAGES D'HEMPEMPONT (ARRÊTÉ PREFECTORAL DU 13 OCTOBRE 1987)

La commune concernée est VILLENEUVE D'ASCQ.
Trois types de périmètres sont instaurés autour des onze ouvrages de captage constituant le champ captant d'Hempempont à VILLENEUVE D'ASCQ :

- Un périmètre de protection immédiate,
- Un périmètre de protection rapprochée commun à plusieurs ouvrages de captage
- Un périmètre de protection éloignée commun à plusieurs ouvrages de captage

Les dispositions règlementaires sont notamment les suivantes :

« …
Article 7 :
7-1/ À l'intérieur de chaque périmètre de protection immédiate
Sont interdites toutes activités autres que celles liées au Service des Eaux. L'usage de produits phytosanitaires est strictement interdit dans ce périmètre qui pourra être planté.
Ce périmètre sera clos et interdit à toute personne étrangère au Service des Eaux.
7.2/ A l'intérieur de chaque périmètre de protection rapprochée commun à plusieurs ouvrages de captage [indice DUP-4]
7.2.1/ Sont interdites les activités suivantes:

- Le forage de puits,
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritus, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- L'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées,
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux,
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature,
- L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoires autres que celle strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau,
- L'épandage ou l'infiltration des lisiers porcins et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle,
- Le stockage des matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail
- Le stockage du fumier organique ou chimique et de tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols,
- L'établissement d'étables ou de stabulation libres,
- Le défrichement,
- La création d'étangs,
- Le camping (même sauvage) et le stationnement de caravanes.

7.2.2/ Sont règlementées les activités suivantes :

- Le pacage léger des animaux de manière à ne pas détruire la couverture végétale
- L'installation d'abreuvoirs
- La construction ou la modification des voies de communications ainsi que leurs conditions d'utilisation
- Par ailleurs, l'épandage de fumiers, d'engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols est autorisé conformément aux recommandations contenues dans la plaquette établie par la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt et la Chambre d'Agriculture du Nord annexé au présent arrêté.

7.2.3/ Peuvent être interdits ou règlementés et doivent, de ce fait faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de Monsieur le Préfet, Commissaire de la République du Département du Nord, Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, Cité Administrative, 59048 LILLE CEDEX, toutes activités ou faits susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux.
7.3/ À l'intérieur de chaque périmètre de protection éloignée commun à plusieurs ouvrages de captage [indice DUP-5]
7.3.1/ Sont règlementées les activités suivantes :

- le forage de puits,
- L'ouverture de toutes excavations (carrières ou autres),
- le remblaiement des excavations existantes,
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritus, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,

- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux,
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature,
- Le stockage du fumier, engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols.

7.3.2/ Peuvent être règlementés et doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès de Monsieur le Préfet, Commissaire de la République du Département du Nord, Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, Cité Administrative, 59048 LILLE CEDEX, toutes activités ou faits susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux.

… »

Par souci de lisibilité, un tableau de correspondance entre le plan local d'urbanisme et l'ensemble des secteurs et périmètres de protection est repris à la fin des dispositions liées à la protection des champs captant **[section 3, I, M]**.

D. EXTRAIT DE LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE POUR LES CAPTAGES DE BULL- LES PRÉS (ARRETE PREFECTORAL EN DATE DU 30 DECEMBRE 1991)

La commune concernée est Villeneuve d'Ascq.

Deux périmètres de protection sont instaurés autour des captages F1 et F2 BULL et F1 et F2 Les Prés :

- Un périmètre de protection immédiate,
- Un périmètre de protection rapprochée.
- Les dispositions règlementaires sont notamment les suivantes :

« …

Article 7.1/ A l'intérieur du périmètre de protection immédiate

- Sont interdites toutes activités autres que celles liées au Service des Eaux. L'usage de produits phytosanitaires est strictement interdit dans ce périmètre.
- Ce périmètre sera clos et interdit à toute personne étrangère au Service des Eaux ; il pourra être planté. (…)

7.2/ A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée [indice DUP-6]

7.2.1/ Sont interdites les activités suivantes :

- Le forage de puits
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- L'ouverture d'excavations autres que les carrières,
- Le remblaiement des excavations ou carrières existantes,
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritus, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux.

… »

Par souci de lisibilité, un tableau de correspondance entre le plan local d'urbanisme et l'ensemble des secteurs et périmètres de protection est repris à la fin des dispositions liées à la protection des champs captant **[section 3, I, M]**.

E. EXTRAIT DE LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE POUR LES CAPTAGES DE SALOME (ARRETE INTER PREFECTORAL EN DATE DU 02 ET 13 AOÛT 2013)

Les communes concernées sont SALOME et HANTAY.

Trois périmètres de protection sont instaurés autour des dix-sept forages d'eau destinés à la consommation humaine :

- Un périmètre de protection immédiate : 2,9 ha cumulés
- Un périmètre de protection rapprochée : 43,11 ha environ
- Un périmètre de protection éloignée : 126,51 ha environ

Les dispositions règlementaires sont notamment les suivantes :

« …

Article 8/ Servitudes et mesures de protection

8.1/ A l'intérieur des périmètres de protections immédiates

Il doit être acquis en pleine propriété par le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique. Y sont interdits l'accès des personnes et toutes activités autres que celles nécessitées pour l'entretien de l'ouvrage. Il pourra être planté d'arbres. Une clôture rigide de 2 mètres de haut fermée par un portail verrouillé entourera ce périmètre de protection immédiate.

Un dispositif d'alarme anti-intrusif sera installé dans chaque chambre de captage ce qui permettra, en cas d'intrusion intempestive, de donner l'alerte en temps réel et de couper l'alimentation en eau.

Les périmètres de protection immédiate seront propriétés de l'exploitant, clôturés et interdits à toutes activités autres que celles nécessitées par l'entretien des ouvrages. En particulier, tout épandage d'engrais, produits chimiques ou phytosanitaires y est interdit.

L'accès des périmètres de protection immédiate est interdit aux personnes mandatées par le propriétaire des forages. Cet accès est réservé à l'entretien des forages et de la surface des périmètres de protection immédiate.

Est interdit dans ces périmètres, le stockage de matériels et matériaux même réputés inertes.

Dans le cas où un transformateur électrique équiperait les forages, on veillera à sa compatibilité avec le règlement sanitaire.

8.2/ A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée [indice DUP-7]

À l'intérieur du périmètre de protection rapprochée commun aux 17 ouvrages de forages :

Sont interdites les activités suivantes :

- Le forage de puits,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- L'ouverture d'excavations autres que les carrières,
- Le remblaiement des excavations ou carrières existantes,
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritus, de produits radioactifs et de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
- L'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées,
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tout autre produit liquide ou gazeux susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux,
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature,
- L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines même provisoires autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau,
- L'épandage ou l'infiltration des lisiers porcins et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle,
- Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail,
- Le stockage permanent de fumier et l'établissement d'étables ou de stabulations,
- Le défrichement,
- La création d'étang,
- Le camping (même sauvage) et le stationnement de caravanes.

Sont réglementées les activités suivantes :

- Le pacage léger d'animaux,
- La construction ou la modification des voies de communication ainsi que leurs conditions d'utilisation.

8.3/ A l'intérieur du périmètre de protection éloignée [indice DUP-8]

À l'intérieur du périmètre de protection éloignée seront réglementées toutes activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau distribuée, dans le strict respect de la règlementation générale, et tout particulièrement des activités interdites en périmètre de protection rapprochée pourront être soumises à des prescriptions particulières après avis de l'administration compétente.

Dans ce périmètre, l'épandage d'engrais, de fumiers et de lisiers sera limité aux quantités directement utiles à la croissance des végétaux, en appliquant la méthode des bilans. Le code des bonnes pratiques agricoles constitue à cet égard une référence.

…. »

Par souci de lisibilité, un tableau de correspondance entre le plan local d'urbanisme et l'ensemble des secteurs et périmètres de protection est repris à la fin des dispositions liées à la protection des champs captant **[section 3, I, M]**.

F. EXTRAIT DE LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE POUR LES FORAGES DE MARQUILLIES, BAUVIN, DON, HANTAY, SAINGHIN EN WEPPES ET BILLY-BERCLAU (ARRÊTÉ INTER-PRÉFECTORAL EN DATE DU16 FÉVRIER 2001 ET DU 1 MARS 2001)

Les communes concernées sont MARQUILLIES, DON, HANTAY, SAINGHIN-EN-WEPPES
Deux périmètres de protection sont instaurés pour les forages implantés à MARQUILLIES

- Un périmètre de protection immédiate,
- Un périmètre de protection rapprochée.
- Les dispositions règlementaires sont notamment les suivantes :

« …

6.1/ A l'intérieur des périmètres de protection immédiate

- Sont interdites toutes activités autres que celles liées au Service des Eaux. Tout épandage d'engrais, d'herbicides, tout stockage de produits susceptibles de polluer les eaux souterraines ainsi que la construction de bâtiments autres que ceux à destinés à l'exploitation du point d'eau y sont interdits,
- Ces périmètres seront propriété du titulaire de l'autorisation. Ils seront clos et interdits à toute personne non mandatée par lui pour l'entretien des captages et des terrains ; ils pourront être plantés d'arbustes,
- Les transformateurs électriques seront compatibles avec les prescriptions du règlement sanitaire départemental,
- Le stockage de matériel et de matériaux même réputés inertes y est interdit,
- Compte tenu de l'implantation des captages, la tête de forage devra être surélevée d'au moins un mètre par rapport au niveau du sol pour les forages F6 et F7 et de 0.50 mètre pour les forages F4 et F5,
- Les piézomètres ayant servi à tester l'aquifère seront intégrés dans ces périmètres.

6.2/ A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée

6.2.1/ Dans le périmètre autour des forages F4 et F5 seront interdits **[indice DUP-9] :**

- Les forages et puits, sauf ceux nécessaires à l'extension du champ captant et à la surveillance de sa qualité,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ou d'excavations autres que carrières,
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices de détritus, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines,
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux,

6.2.2/ Dans le périmètre autour des forages F4 et F5 seront réglementés **[indice DUP-9]** :

- La création de nouvelles voies de communication à grande circulation,
- La création de marres et d'étangs,
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature ; pour les cuves d'hydrocarbures existantes, leur étanchéité fera l'objet d'une vérification : une double enceinte est nécessaire,
- L'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle,
- L'épandage de sous-produits urbains et industriels (boues de station d'épuration, matières de vidange, …),
- Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes,
- L'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle qu'elles soient brutes ou épurées.

6.2.3/ Dans le périmètre autour des forages F6 et F7 seront interdits **[indice DUP-10]**:

- Les forages et puits, sauf ceux nécessaires à l'extension du champ captant et à la surveillance de sa qualité,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ou d'excavations autres que carrières,
- Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes,

- L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de détritus, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines,
- L'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle qu'elles soient brutes ou épurées,
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux,
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature ; pour les cuves d'hydrocarbures existantes, leur étanchéité fera l'objet d'une vérification ; une double enceinte est nécessaire,
- L'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle,
- L'épandage de sous-produits urbains et industriels (boues de station d'épuration, matières de vidange, …),
- Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail, du fumier, d'engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinées à la fertilisation des sols et à la lutte contre les ennemis des cultures,
- L'implantation de nouveaux bâtiments d'élevage,
- Le camping et le stationnement de caravanes,
- L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoires autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau,
- La création et l'agrandissement du cimetière,
- La création de nouvelles voies de communication à grande circulation,
- Le défrichement sauf pour l'entretien des bois et espaces boisés ; dans ce dernier cas, une notice ou une étude d'impact préalable précisera les conditions conservatoires,
- La création de marres et d'étangs,
- Toute activité industrielle nouvelle,
- La réalisation de fossés ou de bassins d'infiltration des eaux routières ou en provenance d'importantes surfaces imperméabilisées.

6.2.4/ Dans le périmètre autour des forages F6 et F7 seront réglementés **[indice DUP-10]** :

- Les pratiques culturales de manière à ce qu'elles soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines notamment les épandages d'engrais et de produits de traitement des cultures (se conformer au code des bonnes pratiques agricoles et à l'arrêté préfectoral relatif aux programmes d'actions à mettre en œuvre dans les zones vulnérables du département du NORD),
- Le pacage des animaux de manière à ne pas détruire la couverture végétale,
- L'installation d'abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail (à implanter à l'extrémité la plus éloignée du captage),
- La modification des voies de communication existantes ainsi que leurs conditions d'utilisation,

6.3/ A l'intérieur du périmètre de protection éloigné [indice DUP-11] :

Dans ce périmètre seront réglementés :

- Les forages et puits, sauf ceux nécessaires à l'extension du champ captant et à la surveillance de sa qualité,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ou d'excavations autres que carrières,
- Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes,
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de détritus, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines,
- L'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle qu'elles soient brutes ou épurées,
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux,
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature ; pour les cuves d'hydrocarbures existantes, leur étanchéité fera l'objet d'une vérification ; une double enceinte est nécessaire,
- L'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle,
- L'épandage de sous-produits urbains et industriels (boues de station d'épuration, matières de vidange, …),

- Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail, du fumier, d'engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinées à la fertilisation des sols et à la lutte contre les ennemis des cultures,
- L'implantation de nouveaux bâtiments d'élevage,
- Le camping et le stationnement de caravanes,
- L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoires autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau,
- La création et l'agrandissement du cimetière,
- La création de nouvelles voies de communication à grande circulation,
- Le défrichement sauf pour l'entretien des bois et espaces boisés ; dans ce dernier cas, une notice ou une étude d'impact préalable précisera les conditions conservatoires,
- La création de marres et d'étangs,
- Toute activité industrielle nouvelle,
- La réalisation de fossés ou de bassins d'infiltration des eaux routières ou en provenance d'importantes surfaces imperméabilisées.
- Les épandages d'engrais et de lisiers seront limités aux quantités strictement nécessaires à une bonne croissance des végétaux (mise en application du code des bonnes pratiques agricoles et à l'arrêté préfectoral relatif aux programmes d'actions à mettre en œuvre dans les zones vulnérables du département du NORD). Ils tiendront compte des reliquats azotés.

… »

Par souci de lisibilité, un tableau de correspondance entre le plan local d'urbanisme et l'ensemble des secteurs et périmètres de protection est repris à la fin des dispositions liées à la protection des champs captant **[section 3, I, M]**.

G. EXTRAIT DE LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE POUR LES CAPTAGES D'ILLIES (ARRETE PREFECTORAL EN DATE DU 13 MAIS 1993)

La commune concernée est ILLIES.
Deux périmètres de protection sont instaurés autour des trois captages:
- Un périmètre de protection immédiate
- Un périmètre de protection rapprochée

Les dispositions règlementaires sont notamment les suivantes :

« …

7.1/ A l'intérieur du périmètre de protection immédiate de chaque forage
- Sont interdites toutes activités autres que celles liées au Service des Eaux.
- Tout épandage d'engrais, produits chimiques ou phytosanitaires y est interdit.
- Ce périmètre sera clos et interdit à toute personne étrangère au Service des Eaux ; il pourra être planté.

7.2/ A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée de chaque forage [indice DUP-12]

7.2.1/ Dans ce périmètre seront interdits :
- Le forage des puits,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières atteignant les argiles tertiaires,
- Le remblaiement des excavations ou des carrières existantes par des matériaux transitant au sein des argiles,
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles d'immondices de détritus, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau.
- Dans ce périmètre seront réglementés :
- La création d'étang,
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature.

…»

Par souci de lisibilité, un tableau de correspondance entre le plan local d'urbanisme et l'ensemble des secteurs et périmètres de protection est repris à la fin des dispositions liées à la protection des champs captant **[section 3, I, M]**.

H. EXTRAIT DE LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE POUR LES CAPTAGES DE PERENCHIES (ARRÊTÉ PREFECTORAL DU 06 SEPTEMBRE 1994)

La commune concernée est Pérenchies.
Deux périmètres de protection sont instaurés pour les captages :
- Un périmètre de protection immédiate
- Un périmètre de protection rapprochée

Les dispositions règlementaires sont notamment les suivantes :
« ….
6.1/ A l'intérieur des périmètres de protection immédiate
Sont interdites toutes activités autres que celles liées au Service des Eaux. Tout épandage d'engrais, produits chimiques ou phytosanitaires y est interdit.
Ces périmètres seront clos et interdits à toute personne étrangère au Service des Eaux ; ils pourront être plantés. Les éventuels transformateurs seront compatibles avec le règlement sanitaire départemental.

6.2/ A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée [indice DUP-13]

6-2-1-Dans ces périmètres :
L'on veillera par des contrôles systématiques que les forages situées dans les parcelles placées en périmètre de protection rapproché ne soient pas utilisés de manière à engendrer une pollution de la nappe.
… »

Par souci de lisibilité, un tableau de correspondance entre le plan local d'urbanisme et l'ensemble des secteurs et périmètres de protection est repris à la fin des dispositions liées à la protection des champs captant **[section 3, I, M]**.

I. EXTRAIT DE LA DECLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE POUR LES FORAGES DE ROUBAIX, TOURCOING, WATTRELOS (ARRÊTÉ PREFECTORAL DU 26 AVRIL 1994)

Les communes concernées sont Roubaix, TOURCOING et WATTRELOS.
Deux périmètres de protection sont instaurés (…)
- Un périmètre de protection immédiate,
- Un périmètre de protection rapprochée.

Les dispositions règlementaires sont notamment les suivantes :
« …
6.1/ A l'intérieur des périmètres de protection immédiate
Sont interdites toutes activités autres que celles liées au Service des Eaux. Tout épandage d'engrais, produits chimiques ou phytosanitaires y est interdit.
Ces périmètres seront clos et interdits à toute personne étrangère au Service des Eaux ; ils pourront être plantés.
6.2/ A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée [indice DUP-14]
(Figuré sur plan en annexe)
6.2.1/ Dans ce périmètre seront interdits :
- *Le forage des puits,*
- *L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,*
- *L'ouverture d'excavations autres que carrières,*
- *Le remblaiement des excavations ou ses carrières existantes,*
- *L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritus, de produits radioactifs de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,*
- *L'implantation d'ouvrages de transports des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées,*
- *L'implantation de canalisation d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux,*
- *Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature,*

- *L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoires autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eaux,*
- *L'épandage ou l'infiltration des lisiers et d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle,*
- *Le stockage de fumier, engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinées à la fertilisation des sols,*
- *L'épandage de fumier, engrais organiques ou chimiques destinés à la fertilisation des sols,*
- *L'établissement d'étables ou de stabulations libres*
- *Le défrichement,*
- *La création d'étang,*
- *Le camping même sauvage et le stationnement de caravanes.*

… »

Par souci de lisibilité, un tableau de correspondance entre le plan local d'urbanisme et l'ensemble des secteurs et périmètres de protection est repris à la fin des dispositions liées à la protection des champs captant **[section 3, I, M]**.

J. EXTRAIT DE LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE POUR LE CAPTAGE À HEM (ARRÊTÉ PREFECTORAL DU 20 AOUT 1987)

La commune concernée est HEM.

Deux périmètres de protection sont instaurés autour du captage dit « La Blanchisserie » à HEM :

- Un périmètre de protection immédiate
- Un périmètre de protection rapprochée

Les dispositions règlementaires sont notamment les suivantes :

« …

Article 3 :

3.1/ A l'intérieur des périmètres de protection immédiate

- *Sont interdites toutes activités autres que celles liées au Service des Eaux, en particulier, tout épandage d'engrais, produits chimique ou phytosanitaire est interdit.*
- *Ce périmètre doit être acquis en pleine propriété par l'exploitant, clôturé, et planté d'arbres.*

3.2/ A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée [indice DUP-15]

Sont interdites les activités suivantes :

- *Le forage de puits,*
- *L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritus, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux,*
- *L'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées,*
- *L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux,*
- *Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature.*
- *L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoire autres que celles strictement nécessaire à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau,*
- *L'épandage ou l'infiltration d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle,*
- *Le camping (même sauvage) et le stationnement de caravanes.*

… »

Par souci de lisibilité, un tableau de correspondance entre le plan local d'urbanisme et l'ensemble des secteurs et périmètres de protection est repris à la fin des dispositions liées à la protection des champs captant **[section 3, I, M]**.

K. EXTRAIT DE LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE POUR LES FORAGES DE RONCQ (ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 09 AOUT 2000)

La commune concernée est RONCQ.

Deux périmètres de protection sont instaurés autour des captages F1, F2 et F3 de Roncq :

- Un périmètre de protection immédiate,
- Un périmètre de protection rapprochée.

Les dispositions règlementaires sont notamment les suivantes :
« …
6.1/ A l'intérieur des périmètres de protection immédiate
- *Sont interdites toutes activités autres que celles liées au Service des Eaux,*
- *Tout épandage d'engrais, d'herbicides, tout stockage de produits susceptibles de polluer les eaux souterraines y sont interdis,*
- *Ce périmètre sera propriété du pétitionnaire. Il sera clos et interdit à toute personne non mandatée par lui pour l'entretien du captage et du terrain ; il pourra être planté d'arbustes,*
- *Le transformateur électrique sera compatible avec les prescriptions du règlement sanitaire départemental,*
- *Le stockage de matériel et de matériaux même réputés inertes y est interdit,*
- *La margelle du captage devra être rehaussée d'environ 0,50 m afin d'éviter tout risque de recouvrement par des terres entraînées par le ruissellement des eaux de pluie.*

6.2/ A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée [indice DUP-16]
Dans ce périmètre seront interdits :
- *Le forage de puits atteignant la nappe des calcaires du Carbonifère,*
- *L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de détritus, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines,*
- *L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux,*
- *Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature.*
- *Le camping et le stationnement de caravanes.*

… »

Par souci de lisibilité, un tableau de correspondance entre le plan local d'urbanisme et l'ensemble des secteurs et périmètres de protection est repris à la fin des dispositions liées à la protection des champs captant **[section 3, I, M]**.

L. AIRE D'ALIMENTATION DES CAPTAGES

1. DISPOSITIONS COMMUNES

L'Aire d'Alimentation des Captages « AAC » est une zone de protection des champs captants d'eau potable, garants de l'alimentation en eau potable de la métropole et des territoires voisins. La nappe d'eau souterraine y est fragile du fait de sa faible protection géologique et des pressions anthropiques passées et présentes en surface.

La MEL est concernée par deux Aires d'Alimentation des Captages:
- L'aire d'alimentation des captages du Sud de Lille ;
- L'aire d'alimentation des captages de Salomé.

On distingue deux secteurs :
- Le secteur de protection des zones de vulnérabilité forte, moyenne et faible repéré au plan en « AAC ».
- Le secteur de protection renforcée des champs captants repéré au plan en « AAC1 » dans lequel il prévu des dispositions réglementaires supplémentaires compte tenu de sa localisation en zones de vulnérabilité totale et très forte de l'Aire d'Alimentation des Captages ».

Ces dispositions s'appliquent :
- aux zones inconstructibles (A, N, AUD) du Livre 2. Les règlements relatifs aux STECAL des Carrières d'Emmerin et du STECAL de l'aire de passage pour l'accueil des gens du voyage à Wavrin intègrent quant à eux spécifiquement les dispositions relatives à la protection de la ressource en eau.
- aux zones constructibles (économiques, mixtes et à urbaniser constructibles) du Livre 3. Les règlements des zones Urbaines Gardiennes de l'Eau (UGE) intègrent quant à eux spécifiquement les dispositions relatives à la protection de la ressource en eau.
- aux zones spécifiques et de projets publics (UOP, UZAC, U spécifiques) du Livre 4. Les règlements des zones UOP 8, UOP9, UOP10 et des zones UV1, UCH, UCP, USN, UPL1.1 et UPL1.2 intègrent quant à eux spécifiquement les dispositions relatives à la protection de la ressource en eau.

2. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS À RISQUES

Dans l'Aire d'alimentation des Captages Grenelles, les constructions et installations comportant ou non des installations classées ne doivent pas engendrer un risque sur la qualité et/ou la quantité de la ressource en eau.
Ainsi, les activités entrant dans une des rubriques de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement reprises ci-dessous sont interdites. Cette disposition s'applique aux activités, constructions et installations neuves.
Elle ne s'applique pas aux activités existantes à la date d'approbation du PLU relevant d'une rubrique listée ci-dessous faisant l'objet d'un changement d'exploitant ou d'un changement de régime ICPE.
De plus, en l'absence de solutions dites de substitution raisonnables, les activités relevant de ces rubriques sont autorisées lorsqu'elles sont nécessaires au bon fonctionnement des services publics hospitaliers, pénitentiaires et aux activités civiles concourant à la défense nationale.

2330 - Teinture, impression, apprêt, enduction, blanchiment et délavage de matières textiles :
2340 - Blanchisserie, laverie de linge à l'exclusion du nettoyage à sec visé par la rubrique 2345.
2345 - Utilisation de solvants pour le nettoyage à sec et le traitement des textiles ou vêtements (au régime autorisation)
2350 - Tanneries, mégisseries, et toute opération de préparation des cuirs et peaux à l'exclusion des opérations de salage en annexe des abattoirs et de la teinture à l'exclusion des installations dont les activités sont classées au titre de la rubrique 3630.
2351 - Teinture et pigmentation de peaux
2563 - Nettoyage-dégraissage de surface quelconque, par des procédés utilisant des liquides à base aqueuse ou hydrosolubles à l'exclusion des activités de nettoyage-dégraissage associées à du traitement de surface.
2564 - Nettoyage, dégraissage, décapage de surfaces par des procédés utilisant des liquides organohalogénés ou des solvants organiques, à l'exclusion des activités classées au titre de la rubrique 3670.
2565 - Revêtement métallique ou traitement (nettoyage, décapage, conversion dont phosphatation, polissage, attaque chimique, vibro-abrasion, etc.) de surfaces par voie électrolytique ou chimique, à l'exclusion des activités classées au titre des rubriques 2563, 2564, 3260 ou 3670.
2670 - Accumulateurs et piles (fabrication d') contenant du plomb, du cadmium ou du mercure
2712 - Installation d'entreposage, dépollution, démontage ou découpage de véhicules hors d'usage ou de différents moyens de transports hors d'usage, à l'exclusion des installations visées à la rubrique 2719.
2718 - Installation de transit, regroupement ou tri de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2710, 2711, 2712, 2719, 2792 et 2793.
2790 - Installation de traitement de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2711, 2720, 2760, 2770, 2792, 2793 et 2795.
2792 - Installations de transit, tri, regroupement de déchets contenant des PCB/ PCT à une concentration supérieure à 50 ppm
2795 - Installations de lavage de fûts, conteneurs et citernes de transport de matières alimentaires, de substances ou mélanges dangereux mentionnés à l'article R. 511-10, ou de déchets dangereux.
3260 - Traitement de surface de métaux ou de matières plastiques par un procédé électrolytique ou chimique pour lequel le volume des cuves affectées au traitement est supérieur à 30 mètres cubes
3410 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques organiques
3420 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques inorganiques
3430 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'engrais à base de phosphore, d'azote ou de potassium (engrais simples ou composés)
3440 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits phytosanitaires ou de biocides
3450 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits pharmaceutiques, y compris d'intermédiaires
3460 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'explosifs
3510 - Élimination ou valorisation des déchets dangereux, avec une capacité de plus de 10 tonnes par jour, supposant le recours à une ou plusieurs des activités suivantes :
3560 - Stockage souterrain de déchets dangereux, avec une capacité totale supérieure à 50 tonnes
3620 - Prétraitement (opérations de lavage, blanchiment, mercerisation) ou teinture de fibres textiles ou de textiles, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3630 - Tannage des peaux, avec une capacité de traitement supérieure à 12 tonnes de produits finis par jour
3650 - Élimination ou recyclage de carcasses ou de déchets animaux, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour
3670 - Traitement de surface de matières, d'objets ou de produits à l'aide de solvants organiques, notamment pour les opérations d'apprêt, d'impression, de couchage, de dégraissage, d'imperméabilisation, de collage, de peinture, de nettoyage ou d'imprégnation, avec une capacité de consommation de solvant organique :
4000 - Substances et mélanges dangereux (définition et classification des).
4001 - Installations présentant un grand nombre de substances ou mélanges dangereux et vérifiant la règle de cumul seuil bas ou la règle de cumul seuil haut mentionnées au II de l'article R. 511-11
4110 - Toxicité aiguë catégorie 1 pour l'une au moins des voies d'exposition, à l'exclusion de l'uranium et ses composés.
4120 - Toxicité aiguë catégorie 2, pour l'une au moins des voies d'exposition.
4130 - Toxicité aiguë catégorie 3 pour les voies d'exposition par inhalation.
4210 - Produits explosifs (fabrication [1], chargement, encartouchage, conditionnement [2] de, études et recherches, essais, montage, assemblage, mise en liaison électrique ou pyrotechnique de, ou travail mécanique sur) à l'exclusion de la fabrication industrielle par transformation chimique ou biologique.
4510 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie aiguë 1 ou chronique 1.
4511 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie chronique 2.

De plus, dans les zones A et N en AAC1 et en AAC, pour les nouvelles exploitations agricoles, les rubriques suivantes sont également interdites :
Au régime d'autorisation :
2101 - Bovins (activité d'élevage, transit, vente, etc. de).
2110 - Lapins (activité d'élevage, transit, vente, etc., de).
2113 - Carnassiers à fourrure (établissements d'élevage, vente, transit, etc., d'animaux)
2120 - Chiens (activité d'élevage, vente, transit, garde, détention, refuge, fourrière, etc.) à l'exclusion des établissements de soins et de toilettage et des rassemblements occasionnels tels que foires, expositions et démonstrations canines
2130 - Piscicultures
2140 - Animaux d'espèces non domestiques (installations fixes et permanentes de présentation au public), à l'exclusion des magasins de vente et des installations présentant au public des animaux d'espèces non domestiques suivantes :
2150 - Coléoptères, diptères, orthoptères (activité d'élevage de) à l'exclusion des activités de recherche et développement.
2210 - Abattage d'animaux, à l'exclusion des activités classées au titre de la rubrique 3641 :
2220 - Préparation ou conservation de produits alimentaires d'origine végétale, par cuisson, appertisation, surgélation, congélation, lyophilisation, déshydratation, torréfaction, fermentation, etc., à l'exclusion des activités classées par ailleurs et des aliments pour le bétail mais y compris les ateliers de maturation de fruits et légumes.
2221 - Préparation ou conservation de produits alimentaires d'origine animale, par découpage, cuisson, appertisation surgélation, congélation, lyophilisation, déshydratation, salage, séchage, saurage, enfumage, etc., à l'exclusion des produits issus du lait et des corps gras et des activités classées par ailleurs.
2230 - Traitement et transformation du lait ou des produits issus du lait, à l'exclusion du seul conditionnement et des activités qui relèvent des rubriques 3642 ou 3643.
3660 - Élevage intensif de volailles ou de porcs
Au régime d'enregistrement :
2102 - Porcs (activité d'élevage, vente, transit, etc., de), à l'exclusion des activités classées au titre de la rubrique 3660 :
2111 - Volailles (activité d'élevage, vente, transit, etc., de), à l'exclusion des activités classées au titre de la rubrique 3660 :

Les autres constructions, aménagements et installations susceptibles de présenter un risque direct ou indirect pour la ressource en eau, (telles que les activités génératrices de rejets polluants ou encore celles consommatrices de volumes importants d'eau) peuvent être acceptées sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales nécessaires à prévenir un tel risque. En l'absence de prescription garantissant la protection de la nappe, le projet peut être refusé.

3. DANS LES SECTEURS DE VULNÉRABILITÉ TOTALE ET TRÈS FORTE : AAC1

a. Dispositions applicables dans les zones agricoles, naturelles et à urbaniser différées

Ces dispositions s'appliquent aux zones inconstructibles (A, N, AUD) du Livre 2 à l'exception du STECAL des Carrières d'Emmerin et du STECAL de l'aire de passage pour l'accueil des gens du voyage à Wavrin.

Sont interdits :

Les constructions, installations, activités susceptibles d'engendrer un risque sur la qualité et/ou la quantité de la ressource en eau listées ci-dessus.

Sont de plus interdits :

- La création et l'agrandissement de cimetières,
- Le camping et le caravanage,
- L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines même provisoires, autres que celles autorisées sous conditions,
- L'implantation d'ouvrages de transit, de collecte au réseau public d'assainissement des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, brutes ou épurées, autres que ceux permettant l'assainissement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ou le raccordement aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif autorisées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les excavations et terrassements, provisoires ou définitifs, de plus de 2,50 mètres de profondeur sauf exercice des missions de services publics liés aux compétences eau, assainissement, gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations, ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes et d'amélioration des zones humides ;
- Le remblayage des excavations ou des carrières existantes,
- Les forages et puits, sauf ceux nécessaires à l'extension ou l'optimisation du champ captant ou aux études relatives à celui-ci et à la surveillance de la qualité de l'eau,
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de détritus, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines, à l'exception des sous-produits issus de l'assainissement dont les moyens de stockage doivent démontrer une innocuité vis-à-vis de la présence de la nappe,
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides et de tous autres produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux souterraines, à l'exception des sous-produits issus de l'assainissement lorsque toutes les dispositions visant l'innocuité vis-à-vis de la présence de la nappe sont mises en œuvre et démontrées,
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques, à l'exception des sous-produits issus de l'assainissement dont les moyens de stockage doivent démontrer une innocuité vis-à-vis de la présence de la nappe,
- Les installations de géothermie,
- Les affouillements pour la création de plans d'eau sauf nécessaire à l'exercice de la compétence gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations,
- La création de voie express et de route à grande circulation,
- La création de voies nouvelles desservant une zone urbaine, AUCA, AUCM, sauf pour des nécessités liées à la sécurité.
- Le retournement de pâtures,
- La création de zones industrielles,
- L'épandage ou l'infiltration des lisiers et purins et d'eaux usées non traitées d'origine domestique ou industrielle,
- le stockage des boues lié à la gestion des produits d'extraction des voies navigables et des stations d'épuration,
- Les réseaux de drainage.

Sont autorisés sous conditions :

- Pour les exploitations agricoles et forestières :

- Les constructions neuves, extensions et installations liées à une exploitation agricole existante en activité ou non et nécessaires à la mise en conformité aux prescriptions du règlement sanitaire départementale ou à celles du code de l'environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et sous réserve d'être implantées à l'intérieur d'une zone de 100 mètres à partir des murs extérieurs d'un bâtiment existant sur l'unité foncière.
- Les constructions neuves, extensions et installations liées à une exploitation agricole existante en activité ou non, non liées auxdits travaux de mise en conformité sont autorisées dans la limite de 25% de l'emprise au sol totale des bâtiments existants sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'être implantées à l'intérieur d'une zone de 100 mètres à partir des murs extérieurs d'un bâtiment existant sur l'unité foncière.
- Les installations de production d'Énergies Renouvelables ou de Récupération (EnRR) installées en toiture.

Pour les bâtiments d'élevage, l'étanchéité du sol sera contrôlée à la réception des travaux et vérifiée périodiquement, les déjections animales seront collectées et stockées dans des ouvrages étanches, qui seront contrôlés périodiquement, et de capacité suffisante.
Le stockage d'engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols selon qu'ils seront liquides ou solides s'il se fait soit sur un bac de rétention d'un volume égal au stockage ou en cuve à double enveloppe avec système d'alarme en cas de fuite, soit sur aire étanche.
Le stockage des produits phytosanitaires s'il est réalisé sur fond étanche avec rebord ou dans une armoire sécurisée. Les emballages ou contenants vides de ces produits seront ramassés et éliminés de façon réglementaire.
L'étanchéité des dispositifs cités ci-dessus sera contrôlée puis vérifiée périodiquement. Les abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail seront implantés le plus loin possible des captages.

- Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs

Sont seuls autorisés :
- Les ouvrages et systèmes publics d'assainissement, d'eau potable, de défense incendie sous conditions :
    - S'ils contribuent à leur remise en état en cas de dysfonctionnements, à l'atteinte des objectifs réglementaires du système d'assainissement ;
    - ou S'il s'agit d'une reconfiguration ou un déplacement pour optimiser leur fonctionnement et améliorer leur état général.
- Les aménagements liés à l'exercice de la compétence gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations.
- Les travaux, constructions et aménagements, ayant pour objet de permettre la restauration, la gestion ou la découverte du milieu naturel, de la biodiversité et des paysages de l'AAC par le public sous réserve :
    - qu'ils ne nécessitent pas le renforcement des réseaux existants ni la réalisation de nouvelles installations d'assainissement,
    - que la création de place de stationnement n'entraîne pas la suppression d'espaces de pleine terre végétalisés,
    - Et qu'ils soient parfaitement intégrés au paysage et qu'ils ne portent pas atteinte à la sensibilité des champs captant et des milieux naturels.

- Les autres constructions et installations et leurs extensions nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve de faire l'objet d'un emplacement réservé inscrit au plan local d'urbanisme.
- Les installations de production d'Énergies Renouvelables ou de Récupération (EnRR) installées en toiture.

- Pour les habitations et leurs annexes

Sont seules autorisées :

- Les extensions à l'habitation non liée à une exploitation agricole dans la limite de 25 % de l'emprise au sol de l'habitation existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.
- Les installations de production d'Énergies Renouvelables ou de Récupération (EnRR) installées en toiture.

- Les changements de destination

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés dans l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole et naturelle (IBAN) et dans les conditions prévues dans le présent livre.

b. Dispositions applicables dans les zones urbaines et à urbaniser constructibles et aux zones spécifiques et de projets publics

Ces dispositions s'appliquent :
- aux zones constructibles (économiques, mixtes et à urbaniser constructibles) du Livre 3 à l'exception des zones Urbaines Gardiennes de l'Eau (UGE),
- aux zones spécifiques et de projets publics (UOP, UZAC, U spécifiques) du Livre 4 à l'exception des zones UOP 8, UOP9, UOP10 et des zones UV1, UCH, UCP, USN, UPL1.1, UPL1.2.

Sont interdits :
- les constructions, installations, activités susceptibles d'engendrer un risque sur la qualité et/ou la quantité de la ressource en eau listées ci-dessus,
- les forages et puits, sauf ceux nécessaires à l'extension ou l'optimisation du champ captant ou aux études relatives à celui-ci et à la surveillance de la qualité de l'eau,
- les installations de géothermie impliquant la réalisation de forages, le prélèvement et/ou la réinjection d'eau,
- Les constructions souterraines, bassins, installations souterraines autres que ceux autorisés ci-après.

Pour les occupations du sol autorisées:
Concernant les constructions et installations souterraines, sont autorisés :
- Les constructions et installations liées à l'exercice des missions de services publics (type canalisation, bassin ou station de refoulement par exemple) issues des compétences eau, assainissement, gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes.
- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur maximum de 2,5m par rapport au terrain naturel.

Les aires et installations de stockage sont réalisées et entretenus de manière à prévenir et détecter toute fuite. Des dispositifs permettent la retenue des flux en cas d'accident ou d'incendie avant atteinte des milieux.
Le stockage souterrain de produits et matières est à éviter.
Toute aire de stationnement pour véhicules légers au sol de plus de 150 m² doit comporter 20% de surface éco-aménageable au regard de la superficie du terrain affectée à l'aire de stationnement.
La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle tels que définis au Livre 1.
La création de nouvelles voies ouvertes à la circulation doit répondre aux hautes performances environnementales et pourra se voir imposer des dispositifs filtrants et / ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales, en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface (ouvrages de collecte des eaux de ruissellement étanches et mise en œuvre de bassins de tamponnement, infiltration après dépollution, etc.).

Les cheminements modes doux réalisés dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, doivent être aménagés en matériaux perméables.

Les dispositions ci-dessous se substituent aux dispositions particulières des zones des livres 3 et 4 :

Emprise au sol maximum		Non règlementée
Espaces de pleine terre végétalisés minimum	**Habitation/ Équipements d'intérêt collectif et services publics/ Bureaux/ Autres destinations**	Ces espaces de pleine terre doivent constituer un élément structurant et être groupés d'un seul tenant pour au moins la moitié de leur surface. Par exception, ces espaces de pleine terre doivent constituer un élément structurant et être groupés de préférence d'un seul tenant pour les règlements UEP et UEP1. Pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 150 m² à la date d'approbation du PLU, le coefficient d'espace de pleine terre est de 20% minimum. En cas de travaux sur une construction existante ne respectant pas le coefficient d'espaces de pleine terre végétalisés, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que : - Pour les travaux sans effet sur les espaces de pleine terre existants. - Pour les travaux créant davantage d'espaces de pleine terre que l'existant (par des actions de désimperméabilisation et de renaturation des sols)
	Habitation	Habitation sur une unité foncière supérieure ou égale à 300m² à la date d'approbation du PLU = 40% minimum Habitation sur une unité foncière inférieure à 300m² et supérieure ou égale à 150m² à la date d'approbation du PLU = 30% minimum Habitation sur une unité foncière inférieure à 150m² à la date d'approbation du PLU = 20% minimum
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	20% minimum
	Bureaux	40% minimum
	Autres destinations	30% minimum

Traitement des eaux pluviales et des eaux de ruissèlement

Au sein de l'Aire d'Alimentation des Champs Captant, les dispositions générales du titre 3 du présent livre s'appliquent.

En complément, les dispositions suivantes s'appliquent :

L'objectif poursuivi doit être la contribution à la transparence hydraulique, en infiltrant 100% des eaux pluviales générées par un projet sur l'unité foncière. Il s'agit de viser le « zéro rejet » vers le système public de collecte pour privilégier la recharge des nappes souterraines.

Pour garantir la pérennité de la ressource souterraine, l'infiltration doit porter sur une eau de qualité. Ainsi, les eaux pluviales générées par les toitures et terrasses peuvent être infiltrées directement. Les eaux pluviales issues des zones imperméabilisées (telles que notamment les zones de stockages, les quais de déchargement, les voies et zones soumises au passage de poids lourds et transport de matières dangereuses…) pourront se voir imposer des dispositifs filtrants et/ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface.

Pour les projets et opérations sur l'existant, il doit être recherché au maximum la déconnexion des eaux pluviales du système d'assainissement pour en réaliser l'infiltration selon les principes exposés ci-dessus.
Aussi les espaces de pleine terre réalisés et maintenus sur l'unité foncière, peuvent être multi-usages et permettre ainsi la gestion des eaux pluviales et l'introduction d'une biodiversité. En ce sens, les solutions fondées sur la nature et alternatives au système d'assainissement traditionnel, appelées également techniques « vertes » (il s'agit notamment de création d'ilots de biodiversité types mares ou zones humides, noues plantées multi-espèces…), y sont permises.
Les techniques « grises » de gestion (telles que notamment les revêtements poreux, structures réservoir, tranchées d'infiltration…), envisagées en second lieu, ne peuvent prendre place sur les espaces verts de pleine terre.

Par exception, lorsque l'unité foncière est concernée par le Plan d'Exposition aux Risques « mouvement de terrain » repris aux Servitudes d'Utilité Publique :

- En zones dites bleues du PER, l'infiltration des eaux pluviales en provenance des surfaces bâties est interdite.
- Pour satisfaire à la nécessité de recharge des nappes d'eau souterraine, les eaux pluviales générées sur les zones bleues doivent, en priorité, être renvoyées vers les zones blanches pour infiltration et à distance des cavités connues dans ce secteur. En cas d'impossibilité technique ou administrative dûment justifiée, les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau public de collecte.

4. DANS LES SECTEURS DE VULNÉRABILITÉ FORTE A FAIBLE : AAC

a. Dispositions applicables dans les zones agricoles, naturelles et à urbaniser différées

Ces dispositions s'appliquent aux zones inconstructibles (A, N, AUD) du Livre 2 à l'exception du STECAL des Carrières d'Emmerin et du STECAL de l'aire de passage pour l'accueil des gens du voyage à Wavrin.

Sont interdits :
Les constructions, installations, activités susceptibles d'engendrer un risque sur la qualité et/ou l quantité de la ressource en eau listées ci-dessus.

Sont de plus interdits :

- les forages et puits, sauf ceux nécessaires à l'extension ou l'optimisation du champ captant ou aux études relatives à celui-ci et à la surveillance de la qualité de l'eau,
- la création de voie express et de route à grande circulation,
- le stockage des boues lié à la gestion des produits d'extraction des voies navigables et des stations d'épuration,
- les réseaux de drainage
- les constructions souterraines, bassins, installations souterraines autres que ceux autorisés ci-après.

Sont autorisés sous conditions :

- Pour les exploitations agricoles et forestières :

Les constructions neuves, extensions et installations liées à une exploitation agricole dans la limite de 4000m² d'emprise au sol totale et dès lors que le projet ne nécessite pas le renforcement des réseaux publics existants.

Lorsque par son emprise au sol, une exploitation existante dépasse le plafond de 4000m² fixé ci-dessus ou lorsque les projets de travaux conduisent à dépasser ce seuil, sont seules autorisées :

- Les constructions neuves, extensions et installations nécessaires à la mise en conformité de l'exploitation existante en activité ou non aux prescriptions du règlement sanitaire départementale ou à celles du code de l'environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions neuves, extensions et installations liées à une exploitation agricole existante en activité ou non, non liées auxdits travaux de mise en conformité, dans la limite de 25% de l'emprise au sol totale des bâtiments existants sur le site d'exploitation à la date d'approbation du PLU.

Pour les bâtiments d'élevage, l'étanchéité du sol sera contrôlée à la réception des travaux et vérifiée périodiquement, les déjections animales seront collectées et stockées dans des ouvrages étanches, qui seront contrôlés périodiquement, et de capacité suffisante.
Le stockage d'engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinées à la fertilisation des sols selon qu'ils seront liquides ou solides s'il se fait soit sur un bac de rétention d'un volume égal au stockage ou en cuve à double enveloppe avec système d'alarme en cas de fuite, soit sur aire étanche,
Le stockage des produits phytosanitaires s'il est réalisé sur fond étanche avec rebord ou dans une armoire sécurisée. Les emballages ou contenants vides de ces produits seront ramassés et éliminés de façon réglementaire.
L'étanchéité des dispositifs cités ci-dessus sera contrôlée puis vérifiée périodiquement. Les abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail seront implantés le plus loin possible des captages.

- Les installations de production d'Énergies Renouvelables ou de Récupération (EnRR) installées en toiture.

- Les installations de géothermie sous réserve de ne pas impliquer la réalisation de forages, le prélèvement et/ou la réinjection d'eau,

- Les installations de méthanisation réputées agricoles au sens de l'article L311.1 du Code Rural et dimensionnées pour une production de 190 kWélec maximum soit pour le traitement de 20 tonnes d'intrants par jour maximum. Le choix d'implantation des installations préserve les spécificités du terrain (relief, végétation, vues, patrimoine bâti et paysager, etc.) Les installations visibles depuis une voie sont masquées par un écran de verdure.

- Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs

Sont seuls autorisés :
- Les ouvrages et systèmes publics d'assainissement, d'eau potable, de défense incendie sous conditions :
    - S'ils contribuent à leur remise en état en cas de dysfonctionnements, à l'atteinte des objectifs réglementaires du système d'assainissement ;
    - ou · S'il s'agit d'une reconfiguration ou un déplacement pour optimiser leur fonctionnement et améliorer leur état général.
- Les aménagements liés à l'exercice de la compétence gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations.
- Les travaux, constructions et aménagements, ayant pour objet de permettre la restauration, la gestion ou la découverte du milieu naturel, de la biodiversité et des paysages de l'AAC par le public sous réserve :
    - qu'ils ne nécessitent pas le renforcement des réseaux existants ni la réalisation de nouvelles installations d'assainissement,
    - que la création de place de stationnement n'entraîne pas la suppression d'espaces de pleine terre végétalisés,
    - Et qu'ils soient parfaitement intégrés au paysage et qu'ils ne portent pas atteinte à la sensibilité des champs captant et des milieux naturels.

- Les autres constructions et installations et leurs extensions nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde

des espaces naturels et des paysages et sous réserve de faire l'objet d'un emplacement réservé inscrit au plan local d'urbanisme.
- Les installations de production d'Énergies Renouvelables ou de Récupération (EnRR) installées en toiture.

- Pour les habitations et leurs annexes

Sont seules autorisées :
- Les extensions à l'habitation non liée à une exploitation agricole dans la limite de 25 % de l'emprise au sol de l'habitation existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.
- Les installations de production d'Énergies Renouvelables ou de Récupération (EnRR) installées en toiture.

- Les changements de destination

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés dans l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole et naturelle (IBAN) et dans les conditions prévues dans le présent livre.

- Les constructions souterraines

Concernant les constructions et installations souterraines sont autorisés :
- Les constructions et installations liées à l'exercice des missions de services publics (type canalisation, bassin ou station de refoulement par exemple) issues des compétences eau, assainissement, gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes.
- Les autres constructions et installations enterrées sur une profondeur maximum de 2,5 m par rapport au terrain naturel et sous réserve que les fondations n'atteignent pas le niveau haut des nappes d'eau souterraine pouvant être rencontrées, évitant ainsi les rabattements provisoires ou définitifs, la perturbation et l'obstacle aux écoulements souterrains ainsi que la modification de la structure de l'aquifère.
  Il est recommandé de réaliser une étude de sol ou géotechnique et un suivi piézométrique longue durée afin de s'assurer le cas échéant du respect de cette condition.
- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur maximum de 2,5m par rapport au terrain naturel.

b. Dispositions applicables dans les zones urbaines et à urbaniser constructibles et aux zones spécifiques et de projets publics

Ces dispositions s'appliquent :
- aux zones constructibles (économiques, mixtes et à urbaniser constructibles) du Livre 3 à l'exception des zones Urbaines Gardiennes de l'Eau (UGE),
- aux zones spécifiques et de projets publics (UOP, UZAC, U spécifiques) du Livre 4 à l'exception des zones UOP 8, UOP9, UOP10 et des zones UV1, UCH, UCP, USN, UPL1.1, UPL1.2.

Sont interdits :
- les constructions, installations, activités susceptibles d'engendrer un risque sur la qualité et/ou la quantité de la ressource en eau listées ci-dessus.
- les forages et puits, sauf ceux nécessaires à l'extension ou l'optimisation du champ captant ou aux études relatives à celui-ci et à la surveillance de la qualité de l'eau,
- les installations de géothermie impliquant la réalisation de forages, le prélèvement et/ou la réinjection d'eau;
- les constructions souterraines, bassins, installations souterraines autres que ceux autorisés ci-après.

Pour les occupations du sol autorisées :
Concernant les constructions et installations souterraines sont autorisés :
- Les constructions et installations liées à l'exercice des missions de services publics (type canalisation, bassin ou station de refoulement par exemple) issues des compétences eau,

assainissement, gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes.

- Les autres constructions et installations enterrées sur une profondeur maximum de 2,5 m par rapport au terrain naturel et sous réserve que les fondations n'atteignent pas le niveau haut des nappes d'eau souterraine pouvant être rencontrées, évitant ainsi les rabattements provisoires ou définitifs, la perturbation et l'obstacle aux écoulements souterrains ainsi que la modification de la structure de l'aquifère.
  Il est recommandé de réaliser une étude de sol ou géotechnique et un suivi piézométrique longue durée afin de s'assurer le cas échéant du respect de cette condition.
- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur maximum de 2,5m par rapport au terrain naturel.

Les aires et installations de stockage sont réalisées et entretenues de manière à prévenir et détecter toute fuite. Des dispositifs permettent la retenue des flux en cas d'accident ou d'incendie avant atteinte des milieux.
Le stockage souterrain de produits et matières est à éviter.
Toute aire de stationnement pour véhicules légers au sol de plus de 150 m² doit comporter 20% de surface éco-aménageable au regard de la superficie du terrain affectée à l'aire de stationnement.
La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle tels que définis au Livre 1.
La création de nouvelles voies ouvertes à la circulation doit répondre aux hautes performances environnementales et pourra se voir imposer des dispositifs filtrants et / ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales, en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface (ouvrages de collecte des eaux de ruissellement étanches et mise en œuvre de bassins de tamponnement, infiltration après dépollution, etc.).

Les cheminements modes doux réalisés dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, doivent être aménagés en matériaux perméables.

Les dispositions ci-dessous se substituent aux dispositions particulières des zones du livre 3 et 4 :

<table>
<tr><td>Emprise au sol maximum</td><td></td><td>Non règlementée</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Espaces de pleine terre végétalisés minimum</td><td>Habitation/
Équipements d'intérêt collectif et services publics/
Bureaux/
Autres destinations</td><td>Ces espaces de pleine terre doivent constituer un élément structurant et être groupés d'un seul tenant pour au moins la moitié de leur surface.
Par exception, ces espaces de pleine terre doivent constituer un élément structurant et être groupés de préférence d'un seul tenant pour les règlements UEP et UEP1.
Pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 150 m² à la date d'approbation du PLU, le coefficient d'espace de pleine terre est de 20% minimum.
En cas de travaux sur une construction existante ne respectant pas le coefficient d'espaces de pleine terre végétalisés, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :
- Pour les travaux sans effet sur les espaces de pleine terre existants.
- Pour les travaux créant davantage d'espaces de pleine terre que l'existant (par des actions de désimperméabilisation et de renaturation des sols)</td></tr>
<tr><td>Habitation</td><td>Habitation sur une unité foncière supérieure ou égale à 300m² à la date d'approbation du PLU
= 40% minimum</td></tr>
</table>

		Habitation sur une unité foncière inférieure à 300m² et supérieure ou égale à 150m² à la date d'approbation du PLU = 30% minimum Habitation sur une unité foncière inférieure à 150m² à la date d'approbation du PLU = 20% minimum
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	20% minimum
	Bureaux	40% minimum
	Autres destinations	30% minimum

Traitement des eaux pluviales et des eaux de ruissèlement

Au sein de l'Aire d'Alimentation des Champs Captant, les dispositions générales du titre 3 du présent livre s'appliquent.
En complément, les dispositions suivantes s'appliquent :
L'objectif poursuivi doit être la contribution à la transparence hydraulique, en infiltrant 100% des eaux pluviales générées par le projet sur l'unité foncière. Il s'agit de viser le « zéro rejet » vers le système public de collecte pour privilégier la recharge des nappes souterraines.
Pour garantir la pérennité de la ressource souterraine, l'infiltration doit porter sur une eau de qualité. Ainsi, les eaux pluviales générées par les toitures et terrasses peuvent être infiltrées directement. Les eaux pluviales issues des zones imperméabilisées (telles que notamment les zones de stockages, les quais de déchargement, les voies et zones soumises au passage de poids lourds et transport de matières dangereuses…) pourront se voir imposer des dispositifs filtrants et/ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface.
Pour les projets et opérations sur l'existant, il doit être recherché au maximum la déconnexion des eaux pluviales du système d'assainissement pour en réaliser l'infiltration selon les principes exposés ci-dessus.
Aussi les espaces de pleine terre réalisés et maintenus sur l'unité foncière, peuvent être multi-usages et permettre ainsi la gestion des eaux pluviales et l'introduction d'une biodiversité. En ce sens, les solutions fondées sur la nature et alternatives au système d'assainissement traditionnel, appelées également techniques « vertes » (il s'agit notamment de création d'ilots de biodiversité types mares ou zones humides, noues plantées multi-espèces…), y sont permises.
Les techniques « grises » de gestion (telles que notamment les revêtements poreux, structures réservoir, tranchées d'infiltration…), envisagées en second lieu, ne peuvent prendre place sur les espaces verts de pleine terre.

Par exception, lorsque l'unité foncière est concernée par le Plan d'Exposition aux Risques « mouvement de terrain » repris aux Servitudes d'Utilité Publique :

- En zones dites bleues du PER, l'infiltration des eaux pluviales en provenance des surfaces bâties est interdite.
- Pour satisfaire à la nécessité de recharge des nappes d'eau souterraine, les eaux pluviales générées sur les zones bleues doivent, en priorité, être renvoyées vers les zones blanches pour infiltration et à distance des cavités connues dans ce secteur. En cas d'impossibilité technique ou administrative dûment justifiée, les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau public de collecte.

M. TABLEAU DE CORRESPONDANCE DES DIFFÉRENTS SECTEURS ET PÉRIMÈTRES RELATIFS À LA PROTECTION DES CHAMPS CAPTANT

Identification	Zonages			
PIG Sud de Lille (AP du 25 juin 2007) - **SECTION III.I.A du livre 1**	PIG1	PIG2	PIG3	
DUP Sud de Lille (AP du 25 juin 2007**)** - **SECTION III.I.B du livre 1**	*secteur 1* DUP-E1 DUP E1 non construit/non constructible ?	*Secteur 1bis* DUP-E1b DUP E1b non construit/non constructible ?	*Secteur 2* DUP F2 DUP F2 non construit/non constructible ?	*Secteur 3* DUP-F3
DUP Hempempont (AP du 13 octobre 1987) - **SECTION III.I.C du livre 1**	Périmètre de protection rapprochée commun à plusieurs ouvrages de captage = DUP-4	Périmètre de protection éloignée commun à plusieurs ouvrages de captage = DUP-5		
DUP Bull Les près (AP du 30 décembre 1991) - **SECTION III.I.D du livre 1**	Périmètre de protection rapprochée = DUP-6			
DUP Salomé (AP du 02 et 13 août 2013) - **SECTION III.I.E du livre 1**	Périmètre de protection rapprochée = DUP-7	Périmètre de protection éloignée = DUP-8		
DUP Marquillies (AP du16 février 2001 et du 1 mars 2001) - **SECTION III.I.F du livre 1**	Périmètre de protection rapprochée autour des forages F4 et F5 = DUP-9	Périmètre de protection rapprochée autour des forages F6 et F7 = DUP-10	Périmètre de protection éloignée = DUP-11	
DUP Illies (AP du 13 mai 1993) - **SECTION III.I.G du livre 1**	Périmètre de protection rapprochée = DUP-12			
DUP Pérenchies (AP du 6 septembre 1994) - **SECTION III.I.H du livre 1**	Périmètre de protection rapprochée = DUP-13			

Identification	Zonages			
DUP Roubaix, Tourcoing, Wattrelos (AP du 26 avril 1994) - **SECTION III.I.I du livre 1**	Périmètre de protection rapprochée = DUP-14			
DUP Hem « Blanchisserie » (AP du 20 aout 1987) - **SECTION III.I.J du livre 1**	Périmètre de protection rapprochée = DUP-15			
DUP Roncq (AP du 9 aout 2000) - **SECTION III.I.K du livre 1**	Périmètre de protection rapprochée = DUP-16			
Aires d'Alimentation des Captages	Livre 1 (SECTION III.I.L) Zones de vulnérabilité totale et très forte AAC1 Zones de vulnérabilité forte à faible AAC	Livre 2 – STECAL des Carrières d'Emmerin et des gens du voyage de Wavrin	Livre 3 – UGE AAC1 / UGE AAC	Livre 4 - UOP 8, 9, 10 et UV1, UCH ,UCP

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES LIÉES AUX ZONES HUMIDES ET ZONES À DOMINANTE HUMIDE

1. DANS LES ZONES HUMIDES AVÉRÉES ET REPÉRÉES « ZH1 » AU DOCUMENT CARTOGRAPHIQUE DÉDIÉ:

L'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant est interdite.
Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception:

- des travaux visant à améliorer le confort, la solidité des bâtiments, dans le volume existant, dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager et le respect du caractère humide de la zone ;
- des travaux, ouvrages ou installations légères, ayant pour objet de permettre la découverte du milieu naturel par le public, ou la gestion et la restauration du milieu naturel, sous réserve qu'ils soient parfaitement intégrés au paysage et qu'ils ne portent pas atteinte à la sensibilité des milieux humides et naturels ;
- des travaux visant à améliorer la production d'énergie renouvelable sous réserve de la préservation du caractère des lieux ;
- des changements de destination des bâtiments identifiés à l'inventaire des bâtiments dans la zone agricole et naturelle, sous réserve du respect des dispositions suivantes : les changements de destination doivent permettre la découverte du milieu naturel par le public, ou la gestion et la restauration du milieu naturel, sous réserve qu'ils soient parfaitement intégrés au paysage et qu'ils ne portent pas atteinte à la sensibilité des milieux humides et naturels, dans le volume existant ;
- des exhaussements et les affouillements liés à la restauration écologique des lieux.

En application de la nomenclature de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau, les travaux doivent faire l'objet d'un dosser loi sur l'eau soumis à déclaration ou autorisation.

2. DANS LES ZONES HUMIDES AVÉRÉES ET REPÉRÉES « ZH2MP » (ZONES HUMIDES À PRÉSERVER DU SAGE MARQUE-DEÛLE), « ZH2LP » (ZONES HUMIDES À PRÉSERVER DU SAGE DE LA LYS), « ZH2R » (ZONES HUMIDES À RESTAURER DU SAGE MARQUE-DEÛLE ET DU SAGE DE LA LYS), « ZH2A » (ZONES HUMIDES AGRICOLES DU SAGE MARQUE-DEÛLE) AU DOCUMENT CARTOGRAPHIQUE DEDIE:

Cet indice indique la présence de zones humides avérées au sens de l'article L.211-1 du code de l'environnement recensées et protégées par les documents des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Lys et Marque-Deûle.

Au sein des zones humides identifiées « ZH2mp », toutes occupations du sol et utilisations sont interdites à l'exception :

- Les travaux d'extensions et de réhabilitations des ouvrages, des installations d'eau potable et d'assainissement et des réseaux d'eau potable et d'assainissement d'énergie de télécom ou hydrocarbures, sous réserve d'une préservation des fonctionnalités de leur équivalence surfacique des zones humides après travaux ;
- Les travaux, ouvrages et installations à vocation pédagogique, cynégétique ou scientifique en lien avec la nature même de la zone humide et sous réserve des maintiens ou l'amélioration des fonctionnalités de la zone humide ;
- Les travaux, ouvrages et installations contributifs à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI) et sous réserve des maintiens ou l'amélioration des fonctionnalités de la zone humide ;
- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité des bâtiments, dans le volume existant, dans le respect du caractère humide de la zone ;
- Les travaux ou aménagements visant à renforcer l'expression des fonctionnalités environnementales et la biodiversité intégrée dans les plans de gestion et d'entretien des zones humides ;
- La création, l'entretien ou l'extension de cheminements doux ;
- La création, l'entretien ou l'extension de renforcements dédiés aux accès pour les services de sécurité.

Au sein des zones humides identifiées « ZH2lp » toutes occupations du sol et utilisations sont interdites à l'exception des projets reconnus comme d'intérêt général au titre du Code de l'urbanisme (art. L. 102-1) et / ou au Code de l'environnement (art. L. 126-1).

Au sein des zones humides identifiées « ZH2r » toutes occupations du sol et utilisations sont interdites à l'exception :

- Les projets reconnus comme d'intérêt général au titre du Code de l'urbanisme (art. L. 102-1) et / ou au Code de l'environnement (art. L. 126-1) ;
- Les travaux d'extensions et de réhabilitations des ouvrages, des installations d'eau potable et d'assainissement et des réseaux d'eau potable et d'assainissement d'énergie de télécom ou hydrocarbures, sous réserve d'une préservation des fonctionnalités de leur équivalence surfacique des zones humides après travaux ;
- Les travaux, ouvrages et installations à vocation pédagogique, cynégétique ou scientifique en lien avec la nature même de la zone humide et sous réserve des maintiens ou l'amélioration des fonctionnalités de la zone humide ;
- Les travaux, ouvrages et installations contributifs à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI) et sous réserve des maintiens ou l'amélioration des fonctionnalités de la zone humide ;
- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité des bâtiments, dans le volume existant, dans le respect du caractère humide de la zone ;
- L'ensemble des travaux, ouvrages, installations relevant des opérations de compensations autorisées au titre du code de l'environnement et prescrits par la Police de l'eau ;
- Les travaux, aménagements et opérations de gestion contribuant au renforcement de leurs fonctionnalités environnementales;
- La création, l'entretien ou l'extension de cheminements doux ;
- La création, l'entretien ou l'extension de renforcements dédiés aux accès pour les services de sécurité
- Les opérations de reconquête des sols pollués et autres friches industrielles.

Au sein des zones humides identifiées « ZH2a » sont uniquement autorisées les occupations du sol suivantes :

- Garantissant une activité agricole compatible avec le caractère de la zone humide et interdisant en conséquence le changement de destination de l'occupation des sols et pérennisant l'activité compatible ;
- Permettant la construction de bâtiments nécessaires à la poursuite de l'activité agricole compatible, encadrée par la réglementation nationale en matière de zones humides ;
- Permettant les opérations contribuant au renforcement de leurs fonctionnalités environnementales et de biodiversité ;
- Permettant l'entretien des chemins d'accès aux sites ;
- Permettant la création, l'entretien ou l'extension de cheminements doux ;
- Permettant la réalisation des projets reconnus comme d'intérêt général au titre de l'article L. 102-1 du Code de l'urbanisme et / ou de l'article L. 126-1 du Code de l'environnement ou d'intérêt public local ;
- Les opérations de reconquêtes des sols pollués et autres friches industrielles.

3. DANS LES ZONES À DOMINANTE HUMIDE (ZDH 0 À 4) :

Dans les secteurs « ZDH 0 à 4 » repérés au plan, il existe une très forte probabilité de présence de zone humide. Cette présomption de zone humide nécessite une étude complémentaire par le pétitionnaire pour être confirmée selon la méthode précisée dans l'arrêté du 24 juin 2008 définissant les critères de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

Les faisceaux de présomption sont classés selon 4 enjeux en lien avec les zones humides : biodiversité, qualité des cours d'eau, eau potable et risque inondation. Cette mention est destinée à informer le pétitionnaire des fonctionnalités environnementales de la ZDH. Il s'agit d'un indice de gradient numérique s'étalant de 0 à 4 où sont intégrés un empilement d'enjeux environnementaux théoriques. Plus le gradient numérique est élevé, plus la probabilité que la zone humide soit caractérisée est forte.

Il est rappelé que les zones humides sont protégées par la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 et que leur destruction partielle ou totale est susceptible d'être soumise à une procédure de déclaration ou autorisation (rubrique 3.3.1.0) au titre du Code de l'Environnement (dossier Loi sur l'Eau).

III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES LIÉES AU RISQUE INONDATION

1. Dans les secteurs définis par les Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

Dans les secteurs « ia » du PPRI de la vallée de la Marque, «ib » du PPRI Lys aval et « ic » du PPRI Nord-Ouest de Lille repérés au plan et figurant aux servitudes d'utilité publique (SUP), toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions des dits plans.

2. Dans les autres secteurs de risques naturels d'inondations

Dans les secteurs « id » repérés au plan, afin d'assurer la sécurité des occupants et des biens; sont seuls autorisés :

- L'imperméabilisation du sol dans une limite de 20% de la partie de l'unité foncière concernée par le secteur identifié à risque ;
- Si l'imperméabilisation du sol est déjà égale ou supérieure à 20%, ne sont autorisés que les travaux et installations qui diminuent ou sont sans effet sur l'imperméabilisation ;
- Les changements de destination à condition qu'ils n'entraînent pas une présence accrue dans le bâtiment ;
- Pour les constructions nouvelles et les extensions, le premier niveau de plancher des constructions doit être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau des plus hautes eaux de référence tel que défini dans le tableau ci-après ;
- Le niveau des postes vitaux tels que l'électricité, le gaz, l'eau, la chaufferie, le téléphone et les cages d'ascenseurs doit être situé à 1 mètre au-dessus du niveau des plus hautes eaux de référence tel que défini dans le tableau ci-après ;
- Les caves et les sous-sols sont strictement interdits.

Quand une unité foncière n'est pas concernée en totalité par ce secteur « id », ces règles ne s'appliquent que dans la ou les parties de l'unité foncière concernées.

Tableau: Hauteurs des plus hautes eaux associées aux secteurs « id »

Territoire UT	Plus hautes Eaux (NGF)	Nom du site	Nom de la Rue à proximité	Commune
UTTA	14,35	Beauvais	Quai de Beauvais	Armentières
UTLS	23,9	Fives	Rue Cabanis, Rue Clovis Hugues, Rue Necker, Rue du Becquerel	Lille
UTLS	23,8	Fives	Rue Cabanis, Rue des Montagnards, Cité Casseville	Lille
UTLS	23,6	Fives	Rue Cabanis, Rue Edouard Vaillant, Rue Aflred Isaac, Rue Adolphe Casse	Lille
UTLS	23,4	Fives	Rue Cabanis	Lille
UTLS	22,7	Fives	Rue de Bouvines, Rue de la Phalecque	Lille
UTLS	22,3	Fives	Rue de Bouvines, Rue de Marengo	Lille

UTLS	22,1	Fives	Rue Guillaume Werniers, Place du Prieuré	Lille
UTLS	41,85	St Venant	Rue Charles Saint-Venant, Chemin d'Esquermes	Ronchin
UTTA	36,1	Rue de Tourcoing	Rue de Tourcoing, Rue du Pont de Neuville	Neuville en Ferrain
UTRV	20,4	Rivage	Rue du Rivage, Rue Charles Quint, Rue du Laboureur	Wattrelos
UTRV	20,4	Sartel	Rue du Sartel	Wattrelos
UTRV	19,9	Leers	Rue de Leers, Cour Wattine, Rue du Maréchal Leclerc	Roubaix
UTRV	20,4	Leers	Rue de Leers, Rue d'Amsterdam	Roubaix
UTRV	21	Eurozone	Rue des Filateurs	Wattrelos
UTRV	23,15	Philippot	M791, Rue Blériot, Rue Cyprienne, Rue Marthe, Rue Alain Savary	Wattrelos
UTRV	35	Lamartine	Rue Lamartine, Avenue du Peintre Grau, Rue Nouvelle	Wasquehal
UTRV	25,85	Mont à Leux	Rue du Mont à Leux, Carrière Cocheteux, Rangée Meurisse	Wattrelos
UTRV	26,85	Six	Rue Six	Wattrelos
UTRV	19,2	Noclain	Rue Leuridans Noclain	Wattrelos
UTTA	33,5	Galilée	Chaussée de Galilée	Tourcoing
UTRV	36,5	Blum	Avenue Léon Blum, Rue Franklin	Mons en Baroeul
UTRV	31,5	Trois Pierres	Rue des Trois Pierres	Tourcoing
UTTA	42,15	Rue de Tourcoing	Rue de Tourcoing, Impasse Duvillier, Impasse Gouillard	Mouvaux
UTLS	19,6	Victor Hugo	Rue Victor Hugo, Rue Jean-Baptiste Dumas, Rue du Docteur Lepan	Lille
UTLS	18	Façade de l'Esplanade	Façade de l'Esplanade, Rue du Lieutenant Colpin, Rue Sainte Catherine	Lille
UTLS	20,6	Square du Portugal	Square du Portugal	Lille
UTRV	30,35	Estaimpuis	Rue d'Estaimpuis	Wattrelos

UTRV	34,1	Blum	Avenue Léon Blum	Mons en Baroeul
UTRV	33,75	Blum	Avenue Léon Blum	Mons en Baroeul
UTRV	34,1	Saint Amand	Rue de Saint Amand	Baisieux
UTRV	34,1	Saint Amand	Rue de Saint Amand	Baisieux
UTRV	31,5	Trianon	Allée du Trianon	Villeneuve d'Ascq
UTRV	32,97	Blum	Rue Pasteur, Chemin de la Campagnerie	Mons en Baroeul
UTRV	33,2	Blum	Rue Pasteur	Mons en Baroeul
UTRV	34,3	Blum	Avenue Léon Blum	Mons en Baroeul
UTTA	14,45	Tripiers	Avenue Aristide Briand, Rue des Tripiers, Rue du Bout de Bois	Armentières

Dans les secteurs « ie1 », « ie2 » et « ie3 » figurant aux obligations diverses (OD), le pétitionnaire est informé d'un risque connu d'inondation.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES LIÉES AU RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La carte d'aléa des argiles publiée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières ainsi que les recommandations en matière d'études à réaliser et les principes de construction à respecter figurent aux Obligations diverses.

SECTION IV. DISPOSITIONS RELATIVES À LA SANTÉ, À LA SALUBRITÉ, À LA PRÉVENTION DES RISQUES ET À LA PROTECTION CONTRE LES NUISANCES

Conformément au code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou assorti de prescriptions s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
En outre, afin de protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions particulières fixées ci-après.

Sont admis, dans l'ensemble des zones, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

I. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES LIÉES AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES

A. POLLUTION DES SOLS

Dans les secteurs de sols pollués repérés au plan par l'indice « n1 », sont interdits toutes constructions et installations, les exhaussements et affouillements à l'exception des installations de production d'énergie renouvelable sous réserve qu'elles soient compatibles avec la pollution résiduelle du sol.

Dans les secteurs de sols pollués repérés au plan par l'indice « n», le pétitionnaire de tout projet de construction ou installation doit faire la preuve que le type d'occupation des sols prévu est compatible avec la pollution résiduelle du sol.
Dans les zones UPn, UEn, UPn1 et UEn1 du site Péchiney – Ugine – Kuhlman à WATTRELOS et LEERS, les travaux, installations, exhaussements et affouillements nécessaires à la mise en sécurité et à l'aménagement du site sont autorisés.

B. PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Dans les secteurs définis par le PPRT « Produits chimiques de Loos » figurant aux servitudes d'utilité publique (SUP) et aux obligations diverses (OD), toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions dudit plan.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES LIÉES AUX RISQUES NATURELS

A. PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS (PPRN)

Dans les secteurs définis par le PPRN figurant aux servitudes d'utilité publique (SUP) et aux obligations diverses (OD), toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions dudit plan.

B. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES LIÉES AU RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

Dans les secteurs définis par le Plan d'Expositions au Risques (PER) figurant aux servitudes d'utilité publique (SUP) et aux obligations diverses (OD), toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions dudit plan.
Les eaux pluviales générées par un projet doivent être infiltrées à distance des cavités souterraines repérées aux SUP et OD ou connues sur ce secteur.

C. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES LIÉES AU RISQUE MINIER DU SECTEUR Z4 A A BAUVIN ET ANNOEULLIN

Dans la zone « im » à Bauvin repérée au plan de destination des sols, et précisée en obligations diverses, se trouve un ancien puits de mine. Ce puits est affecté d'une zone d'intervention de 15 mètres de rayon centré sur son axe. Toute nouvelle construction ou tout ouvrage dans cette zone est interdit. Elle doit rester libre de toute nouvelle construction et/ou de tout obstacle et être accessible à partir de la voie publique la plus proche par une piste de 4 m de large. Il appartient au maître d'ouvrage, à son architecte ou au maître d'œuvre de positionner les puits, la zone non aedificandi et les constructions ou ouvrages envisagés sur une carte originale comportant les coordonnées en vue d'en vérifier leurs positions respectives.

Dans la zone « im » à Annoeullin repérée au plan de destination des sols, et précisée en obligations diverses, il existe un risque lié à la présence d'un puits de mine. Ce puits est affecté d'une zone d'intervention de 15 m de rayon centré sur son axe. Toute nouvelle construction ou tout ouvrage dans cette zone est interdit. Elle doit rester libre de toute nouvelle construction et/ou de tout obstacle et être accessible à partir de la voirie publique la plus proche par une piste de 4 m de large. Il appartient au maître d'ouvrage, à son architecte, ou au maître d'oeuvre de positionner les puits, la zone non aedificandi et les constructions ou ouvrages envisagés sur une carte originale comportant les coordonnées Lambert en vue d'en vérifier leurs positions respectives.
En outre, un secteur de risque d'effondrement localisé lié à la présence de ce puits figure sur le plan de zonage. Dans ce secteur, des dispositions constructives particulières sont à respecter. A ce titre, le pétitionnaire se référera au Guide de dispositions constructives pour le bâti neuf situé en zone d'aléa de type fontis de niveau faible, du CSTB (septembre 2011), annexe de la circulaire du 6 janvier 2012.

Dispositions communes à Bauvin et Annoeullin relatives à la zone de risque d'effondrement localisé lié à la présence d'un puits : Ce puits est affecté d'une zone d'intervention de 15 m de rayon centré sur son axe. Toute nouvelle construction ou tout ouvrage dans cette zone est interdit. Elle doit rester libre de toute nouvelle construction et/ou de tout obstacle et être accessible à partir de la voirie publique la plus proche par une piste de 4 m de large. Il appartient au maître d'ouvrage, à son architecte, ou au maître d'oeuvre de positionner les puits, la zone non aedificandi et les constructions ou ouvrages envisagés sur une carte originale comportant les coordonnées Lambert en vue d'en vérifier leurs positions respectives.

III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES LIÉES AUX RÈGLES D'ÉLOIGNEMENT ET DE RECIPROCITE

A. EN MATIÈRE D'EXPLOITATIONS AGRICOLES

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers, à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant une autorisation d'urbanisme, à l'exception des extensions de constructions existantes.

B. EN MATIÈRE D'INSTALLATION CLASSÉE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES LIÉES AU BRUIT

A. BRUIT DE L'AÉROPORT

Dans les secteurs définis par le Plan d'Expositions aux Bruits (PEB) de l'aéroport de Lille-Lesquin et de Lille-Marcq-en-Baroeul figurant aux obligations diverses (OD), toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions dudit plan.

B. BRUIT DES INFRASTRUCTURES

⇨ *Voies bruyantes*

Les voies bruyantes font l'objet d'un classement par arrêté préfectoral repris aux obligations diverses (OD), toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions dudit arrêté.

V. SECTEURS DE PRESCRIPTIONS SPÉCIALES DE VOIRIES

Dans les secteurs de prescriptions spéciales d'une largeur de 70 mètres comptés à partir de l'axe de la voie repérés au plan, ne sont admises que les constructions à usage autre que d'habitation ou de bureau.

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES LIÉES AUX VOIES DE CIRCULATION FERROVIAIRE

Dans les secteurs affectés au domaine public ferroviaire repérés au plan, sont seules autorisés :

- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, qui doivent être situées à proximité immédiate des voies et être de nature à porter atteinte le moins possible aux sites et paysages ;
- Les aménagements de mobilité douce.

La distance comptée entre l'aplomb d'un ouvrage tel qu'antenne, mât, pylône, enseigne etc. et le viaduc, la trémie ou le passage au sol d'une ligne de métro existante ou déclarée d'utilité publique, doit être supérieure à la hauteur de cet ouvrage.

■ SECTION V. DISPOSITIONS RELATIVES À LA MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

I. MIXITÉ SOCIALE

Les outils visant à favoriser la mixité sociale sont les emplacements réservés pour le logement (ERL), les servitudes de mixité sociale (SMS) et les servitudes de taille de logements (STL) conformément au code de l'urbanisme et sont inscrits dans l'annexe des emplacements réservés au Plan Local d'Urbanisme.

Les SMS, les STL et les ERL s'appliquent aux constructions de la sous-destination « logement ». Ils ne s'appliquent pas aux constructions de la sous-destination « hébergement », sauf dispositions locales particulières.

A. EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR LE LOGEMENT (ERL)

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit. Il s'agit des emplacements réservés pour le logement (ERL).
Les SMS ne s'appliquent pas dans le périmètre des ERL.
Dans les ERL, les STL s'appliquent sauf si le programme de l'ERL prévoit une typologie de logements.

B. LES SERVITUDES DE MIXITÉ SOCIALE (SMS)

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Il s'agit des servitudes de mixité sociale (SMS).
Les SMS ne s'appliquent pas dans les ERL ou les ZAC.

C. LES SERVITUDES DE TAILLE DE LOGEMENTS (STL)

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe. Il s'agit des servitudes de taille de logement (STL). Ces servitudes, lorsqu'elles sont instituées, sont reportées en annexe du règlement.
Les STL ne s'appliquent pas aux constructions de la sous-destination « hébergement ».
Dans les ERL, les STL s'appliquent sauf si le programme de l'ERL prévoit une typologie de logements.
Les STL ne s'appliquent pas dans les ZAC.

II. MIXITÉ FONCTIONNELLE

A. PRINCIPE GÉNÉRAL

Lorsque la destination envisagée au rez-de-chaussée est différente de la ou des destination(s) envisagée(s) sur les niveaux supérieurs, deux entrées distinctes sont aménagées.

B. LINÉAIRE COMMERCIAL

Dans les linéaires commerciaux en bordure des voies repérés au plan :

- Dans les linéaires « toute activité » : le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté uniquement à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, au bureau, aux hôtels, au cinéma et aux équipements d'intérêt collectif et services publics;
- Dans les linéaires « artisanal et commercial élargi » : le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté uniquement à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration, aux hôtels, au cinéma et à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Dans les linéaires « artisanal et commercial » : le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté uniquement à l'artisanat et au commerce de détail et à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions neuves et aux changements de destination et de sous-destination ayant une façade sur la voie concernée par un linéaire.
Elles s'appliquent par ailleurs, aux constructions situées à l'angle de deux voies dès lors que l'une d'elle fait l'objet d'une des deux protections détaillées ci-dessus. De même, dans l'hypothèse d'une construction touchée par plusieurs dispositifs, le linéaire " artisanal et commercial" ou le linéaire " artisanal et commercial élargi" s'applique en priorité sur le linéaire " toute activité".

Toutefois, ne sont pas comprises dans les dispositifs, les parties communes des constructions telles que hall d'entrée, accès aux locaux souterrains (caves, parkings…), parking, locaux de gardiennage.

1. EMPRISE AU SOL LE LONG DES LINÉAIRES COMMERCIAUX

Le long des linéaires commerciaux, repérés au plan, l'emprise au sol maximale de toute construction ou extension autorisée dans le linéaire n'est pas règlementée.

2. STATIONNEMENT DANS LES LINÉAIRES COMMERCIAUX

Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les destinations et sous destinations autorisées dans le linéaire commercial repéré au plan.

C. SERVITUDE DE MIXITÉ FONCTIONNELLE

La servitude de mixité fonctionnelle vise à favoriser la mixité fonctionnelle dans les programmes de constructions conformément au code de l'urbanisme. Elle est précisée dans l'annexe des emplacements réservés au Plan Local d'Urbanisme.

1. PRINCIPE GÉNÉRAL

Dans les secteurs identifiés au plan, à partir d'un certain seuil, pour tout projet de construction neuve incluant la destination « habitat » (logement et hébergement), une mixité fonctionnelle est imposée par la création de surface de plancher d'activité minimum dans les conditions précisées au b/. Une fois l'obligation satisfaite, d'autres destinations et sous destinations compatibles avec le caractère de la zone peuvent être autorisées sous réserve du respect des dispositions de la zone.

2. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA SERVITUDE

Les secteurs concernés sont repérés au plan de destination des sols. Pour chaque périmètre défini, les destinations et sous destinations et les seuils d'application sont précisés dans l'annexe des emplacements réservés.

Ces dispositions s'appliquent aux projets de construction neuve. Elles ne s'appliquent pas aux changements de destination.

Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble (lotissement, PCVD), la servitude s'applique à l'échelle globale du projet. Il doit être démontré que lesdites prescriptions sont respectées.

SECTION VI. DISPOSITIONS RELATIVES À L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

I. ENERGIE GRISE

L'amélioration de la performance environnementale d'un bâtiment s'appuie sur la réduction de ses impacts environnementaux tout au long de son cycle de vie (de la production des éléments le composant à sa démolition). Afin de réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, les choix de matériaux pourront intégrer aux cotés des critères de performances techniques, impact sanitaire et économique, l'analyse de l'impact environnemental de ces matériaux, notamment en termes d'énergie grise.
Pour les constructions neuves, il est recommandé une anticipation des seuils réglementaires en vigueur à l'horizon 2025 de la réglementation environnementale des bâtiments neufs (RE 2020).

II. OBLIGATION EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

A. EN ZONE URBAINE

La réalisation d'équipements de production d'énergie renouvelable est non seulement autorisée mais encouragée au regard des objectifs en la matière inscrit dans le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET). Leur mise en œuvre s'inscrit dans le respect des caractéristiques et des prescriptions de la trame verte et bleue.

B. DANS LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET À URBANISER DIFFÉRÉE

La réalisation d'équipements de production d'énergie renouvelable est non seulement autorisée mais encouragée au regard des objectifs en la matière inscrit dans le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET). Leur mise en œuvre s'inscrit dans le respect des caractéristiques et des prescriptions de la trame verte et bleue. Ces installations sont intégrées au paysage et ne doivent pas porter atteinte à la sensibilité des milieux naturels.
Dans les zones agricoles et naturelles, une mutualisation des installations de production d'énergie renouvelable doit être recherchée.

C. DISPOSITIONS RELATIVES AUX HAUTEURS

En zone U et AUC, il est autorisé un dépassement de hauteur ponctuel pour les cheminées des systèmes de production de chaleur, des systèmes de stockage d'eau chaude sans limitation de hauteur.
Les systèmes de production d'Énergies Renouvelables ou de Récupération (EnRR) et les dispositifs destinés aux économies d'énergie installés en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs maximales des bâtiments pour permettre notamment l'installation de centrale photovoltaïque et de l'éolien urbain en toiture, sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

D. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il convient d'éviter de planter des arbres à feuillage persistant au sud des constructions de logements existantes ou futures, mais plutôt des arbres à feuillage caduc afin de ne pas créer de masque solaire en hiver sur les constructions.

E. INSTALLATION BORNE ELECTRIQUE

Le Code de la Construction et de l'Habitation précise les obligations concernant l'aménagement d'espaces dédiés au pré équipement et/ou à l'installation de point de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

F. OBLIGATION DE RACCORDEMENT AU RESEAU

Dans les périmètres d'obligation de raccordement au réseau de chaleur repérés au plan et figurant aux obligations diverses (OD), toute construction entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L712-1 et suivants et R712-1 et suivants du code de l'énergie doit se raccorder, sauf dérogations prévues dans la délibération annexée.

Dans les périmètres des concessions des réseaux de chaleur non classés, en cas d'opération de construction ou rénovation d'immeubles collectifs d'habitat à partir de 10 logements ou hébergements, et d'immeubles tertiaires, un système de chauffage collectif est recommandé afin de permettre un raccordement immédiat ou futur au réseau de chaleur dans l'optique de son classement.

Dans la mesure du possible, en dehors des zones de proximité des réseaux de chaleur, il convient de recourir à des solutions collectives de production et de distribution d'énergie pour les opérations d'aménagements et de logements collectifs.

G. DISPOSITIONS BIOCLIMATIQUES

Les constructions de logements bénéficiant au moins de deux orientations seront privilégiées. Pour faciliter l'ensoleillement des pièces de vie des constructions neuves de logement, les baies des pièces principales seront de préférence orientées vers le Sud, le Sud-Est ou le Sud-ouest.
Il est recommandé de privilégier l'utilisation de matériaux durables et/ou locaux.
À cette fin, le pétitionnaire est invité à :

- Favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés ;
- Privilégier l'utilisation de matériaux et de produits recyclés ou issus des déchets du territoire, des filières du réemploi ou issus de filières locales ;
- Privilégier les matériaux à forte inertie thermique ;
- Préférer les matériaux à faible contenu énergétique et les matériaux d'origine végétale ;
- Favoriser l'utilisation de matériaux dont la longévité est adaptée à la durée de vie du bâtiment.

H. RECOMMANDATIONS POUR LES BESOINS THERMIQUES DES LOGEMENTS

Pour les logements individuels et collectifs : en matière de besoins thermiques, la priorité doit être donnée à la performance thermique de l'enveloppe, au recours à l'énergie faiblement carbonée pour les besoins en chauffage et de froid et au recours aux énergies renouvelables et de récupération localement produites pour la production d'eau chaude sanitaire. Les alternatives aux énergies fossiles sont à rechercher en mobilisant des solutions telles que le chauffage biomasse individuel ou collectif, la géothermie, les réseaux de chaleur, le solaire thermique ou les pompes à chaleur.

Dans le cas d'opération de construction ou rénovation d'immeubles collectifs résidentiels de 10 logements ou plus, et d'immeubles tertiaires, un système de chauffage collectif bas carbone doit être privilégié, afin de ne pas obérer les possibilités d'un raccordement ultérieur à un réseau de chaleur futur.

III. SECTEURS DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES RENFORCÉES

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, articles L.151-21, R151-42, le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. À ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, telle que définit à l'article L 211-2 du code de l'énergie, c'est-à-dire une énergie produite à partir de sources non fossiles renouvelables, à savoir l'énergie éolienne, l'énergie solaire thermique ou photovoltaïque, l'énergie géothermique, l'énergie ambiante, l'énergie marémotrice, houlomotrice ou osmotique et les autres énergies marines, l'énergie hydroélectrique, la biomasse, les gaz de décharge, les gaz des stations d'épuration d'eaux usées et le biogaz.
Les objectifs d'un secteur de performances énergétiques et environnementales renforcées sont d'anticiper et d'aller au-delà des objectifs de performance de la réglementation nationale en vigueur. Cette recherche de performance doit viser à la fois l'optimisation de l'empreinte carbone et le confort d'usage des bâtiments.
Il est proposé de décliner sur le territoire ces secteurs à performances énergétiques et environnementales renforcées selon trois niveaux, en lien avec les ambitions et les contraintes associées aux différentes zones du territoire concernées.

A. NIVEAU 1 DU SPEER :

1. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES CONSTRUCTIONS NEUVES

Ce paragraphe s'applique à tout projet de constructions neuves et aux extensions nouvelles dès lors que ce projet :

- entraine la création de 10 logements ou plus.
- ou développe une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m2 et relève des destinations :
    - « commerce et activités de service »,
    - « équipements d'intérêts collectifs et services publics » à l'exception des sous-destinations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « lieux de culte »
    - « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » à l'exception de la sous-destination « industrie »

Les prescriptions suivantes sont applicables :

- Afin d'améliorer le confort d'été, il est exigé de prévoir des protections solaires extérieures sur toutes les baies des façades, sauf celles orientées au nord. Il est de plus recommandé de privilégier les solutions passives de rafraîchissement telles que l'orientation du bâtiment, les dispositifs de ventilation naturels, les puits climatiques, etc…
- Le pétitionnaire doit justifier de la prise en compte du confort d'été dans la conception et à l'échelle du projet, en intégrant un scénario météorologique dans des conditions climatiques futures incluant les effets du réchauffement climatique. Le pétitionnaire pourra utilement s'appuyer sur la réalisation d'une étude de simulation thermique dynamique.
- Pour les constructions ou extensions soumises aux prescriptions de l'article R. 172-4 du code de la construction et de l'habitat, il est exigé l'atteinte dès à présent du coefficient Icénergie_maxmoyen exigé à compter de l'année 2028 par l'annexe à ce même article.

La construction ou l'extension peut être dispensée d'une des exigences ci-dessus si le pétitionnaire démontre l'existence de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettant pas de remplir l'exigence.

2. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES OPÉRATIONS DE RÉNOVATION

Ce paragraphe s'applique aux opérations de rénovation :

- portant sur un bâtiment comportant 16 logements ou plus.
- portant sur des constructions développant une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m2 et relevant des destinations :
    - « commerce et activités de service »,

- « équipements d'intérêts collectifs et services publics » à l'exception des sous-destinations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « lieux de culte »
- « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » à l'exception de la sous-destination « industrie »

Les prescriptions suivantes sont applicables :

- Afin d'améliorer le confort d'été, il est exigé de prévoir des protections solaires extérieures sur toutes les baies des façades, sauf celles orientées au nord. Il est de plus recommandé de privilégier les solutions passives de rafraîchissement tels que l'orientation du bâtiment, les dispositifs de ventilation naturels, les puits climatiques, etc…
- Le pétitionnaire doit justifier de la prise en compte du confort d'été dans la conception et à l'échelle du projet, en intégrant un scénario météorologique dans des conditions climatiques futures incluant les effets du réchauffement climatique. Le pétitionnaire pourra utilement s'appuyer sur la réalisation d'une étude de simulation thermique dynamique.
- Le pétitionnaire doit justifier lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme qu'après l'opération de rénovation, le classement du bâtiment au titre du diagnostic de performance énergétique (DPE) sera :
    - pour la consommation énergétique :
      . atteinte de l'étiquette C
      . ou atteinte de l'étiquette D avec un gain énergétique de 35%
      . ou atteinte de l'étiquette E avec un gain énergétique de 45%
    - pour les émissions de gaz à effet de serre : atteinte de l'étiquette C.

Cette exigence ne s'applique pas aux bâtiments dispensés de diagnostic de performance énergétique en application des a) à f) de l'article R. 126-15 du code de la construction et de l'habitat.

L'opération peut être dispensée d'une des exigences ci-dessus si le pétitionnaire démontre l'existence de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettant pas de remplir l'exigence.

3. PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE (AU SENS DE L'ARTICLE L 211-2 DU CODE DE L'ÉNERGIE)

Ce paragraphe s'applique aux constructions neuves et aux extensions nouvelles, dès lors que l'emprise au sol créée par ce projet est supérieure ou égale à 500 m².

La construction ou l'extension doit intégrer au minimum un dispositif de production d'énergie renouvelable. La production d'énergie renouvelable pourra être localisée sur le bâtiment ou sur la même unité foncière.
Dans le cas de la mise en place d'un dispositif solaire photovoltaïque, l'équipement devra occuper une surface égale à au moins 30% de la surface de la toiture de la construction neuve ou de l'extension. Dans le cas d'un dispositif de production d'énergie solaire thermique en toiture ou en façade, ou de pompe à chaleur solaro-thermique, celui-ci doit permettre un taux de couverture des besoins d'eau chaude sanitaire de la construction neuve ou de l'extension, selon le cas, au moins égal à 40 % sans considération des pertes de bouclage. Dans le cas d'un autre type d'énergie renouvelable, la production d'énergie renouvelable annuelle devra être équivalente à celle obtenue avec un dispositif solaire photovoltaïque occupant 30% de la surface de la toiture.
Il est permis de cumuler le dispositif de production d'énergie renouvelable avec une végétalisation de la toiture.

Cette obligation ne s'applique pas si :

- Le pétitionnaire démontre l'existence de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettant pas l'installation des dispositifs de production d'énergie renouvelable ;
- La construction s'inscrit dans une opération d'autoconsommation collective incluant une production d'énergie renouvelable au moins équivalente à celle qui serait obtenue avec un dispositif solaire photovoltaïque occupant 30% de la surface de la toiture de la construction neuve ou de l'extension.

B. NIVEAU 2 DU SPEER :

1. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES CONSTRUCTIONS NEUVES

Ce paragraphe s'applique à tout projet de constructions neuves et aux extensions nouvelles dès lors que ce projet :

- entraine la création de 10 logements ou plus.
- Ou développe une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m2 et relève des destinations :
    - « commerce et activités de service »,
    - « équipements d'intérêts collectifs et services publics » à l'exception des sous-destinations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « lieux de culte »
    - « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » à l'exception de la sous-destination « industrie »

Les prescriptions suivantes sont applicables :

- Afin d'améliorer le confort d'été, il est exigé de prévoir des protections solaires extérieures sur toutes les baies des façades, sauf celles orientées au nord. Il est de plus recommandé de privilégier les solutions passives de rafraîchissement tels que l'orientation du bâtiment, les dispositifs de ventilation naturels, les puits climatiques, etc…
- Le pétitionnaire doit justifier de la prise en compte du confort d'été dans la conception et à l'échelle du projet, en intégrant un scénario météorologique dans des conditions climatiques futures incluant les effets du réchauffement climatique. Le pétitionnaire pourra utilement s'appuyer sur la réalisation d'une étude de simulation thermique dynamique.
- Pour les constructions ou extensions soumises aux prescriptions de l'article R. 172-4 du code de la construction et de l'habitat, il est exigé l'atteinte dès à présent du niveau passif au sens du label Bâtiment Passif ou de tout autre label équivalent.

La construction ou l'extension peut être dispensée d'une des exigences ci-dessus si le pétitionnaire démontre l'existence de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettant pas de remplir l'exigence.

2. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES OPÉRATIONS DE RÉNOVATION

Ce paragraphe s'applique aux opérations de rénovation :

- portant sur un bâtiment comportant 16 logements ou plus.
- portant sur des constructions développant une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m2 et relevant des destinations :
    - « commerce et activités de service »,
    - « équipements d'intérêts collectifs et services publics » à l'exception des sous-destinations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « lieux de culte »
    - « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » à l'exception de la sous-destination « industrie »

Les prescriptions suivantes sont applicables :

- Afin d'améliorer le confort d'été, il est exigé de prévoir des protections solaires extérieures sur toutes les baies des façades, sauf celles orientées au nord. Il est de plus recommandé de privilégier les solutions passives de rafraîchissement tels que l'orientation du bâtiment, les dispositifs de ventilation naturels, les puits climatiques, etc…
- Le pétitionnaire doit justifier de la prise en compte du confort d'été dans la conception et à l'échelle du projet, en intégrant un scénario météorologique dans des conditions climatiques futures incluant les effets du réchauffement climatique. Le pétitionnaire pourra utilement s'appuyer sur la réalisation d'une étude de simulation thermique dynamique.
- Le pétitionnaire doit justifier lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme qu'après l'opération de rénovation, le classement du bâtiment au titre du diagnostic de performance énergétique (DPE) sera :
    - pour la consommation énergétique :
      . atteinte de l'étiquette C
      . ou atteinte de l'étiquette D avec un gain énergétique de 35%

. ou atteinte de l'étiquette E avec un gain énergétique de 45%

- pour les émissions de gaz à effet de serre : atteinte de l'étiquette C.

Cette exigence ne s'applique pas aux bâtiments dispensés de diagnostic de performance énergétique en application des a) à f) de l'article R. 126-15 du code de la construction et de l'habitat.

L'opération peut être dispensée d'une des exigences ci-dessus si le pétitionnaire démontre l'existence de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettant pas de remplir l'exigence.

3. PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE (AU SENS DE L'ARTICLE L 211-2 DU CODE DE L'ÉNERGIE)

Ce paragraphe s'applique :

- aux constructions neuves et aux extensions nouvelles, dès lors que l'emprise au sol créée par ce projet est supérieure ou égale à 200 m².
- aux travaux de rénovations lourdes, qui ont pour objet ou qui rendent nécessaire le renforcement ou le remplacement d'éléments structuraux concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment, sur les bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 500 m².

La construction ou l'extension ou le bâtiment rénové doit intégrer au minimum un dispositif de production d'énergie renouvelable. La production d'énergie renouvelable pourra être localisée sur le bâtiment ou sur la même unité foncière.
Dans le cas de la mise en place d'un dispositif solaire photovoltaïque, l'équipement devra occuper une surface égale à au moins 30% de la surface de la toiture de la construction neuve ou de l'extension ou du bâtiment rénové. Dans le cas d'un dispositif de production d'énergie solaire thermique en toiture ou en façade, ou de pompe à chaleur solaro-thermique, celui-ci doit permettre un taux de couverture des besoins d'eau chaude sanitaire de la construction neuve ou de l'extension ou du bâtiment rénové, selon le cas, au moins égal à 40 % sans considération des pertes de bouclage. Dans le cas d'un autre type d'énergie renouvelable, la production d'énergie renouvelable annuelle devra être équivalente à celle obtenue avec un dispositif solaire photovoltaïque occupant 30% de la surface de la toiture.
Il est permis de cumuler le dispositif de production d'énergie renouvelable avec une végétalisation de la toiture.

Cette obligation ne s'applique pas si :

- Le pétitionnaire démontre l'existence de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettant pas l'installation des dispositifs de production d'énergie renouvelable ;
- La construction s'inscrit dans une opération d'autoconsommation collective incluant une production d'énergie renouvelable au moins équivalente à celle qui serait obtenue avec un dispositif solaire photovoltaïque occupant 30% de la surface de la toiture de la construction neuve ou de l'extension ou du bâtiment rénové.

C. NIVEAU 3 DU SPEER :

1. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES CONSTRUCTIONS NEUVES

Ce paragraphe s'applique à tout projet de constructions neuves et aux extensions nouvelles dès lors que ce projet :

- entraine la création de 10 logements ou plus.
- Ou développe une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m2 et relève des destinations :
    - « commerce et activités de service »,
    - « équipements d'intérêts collectifs et services publics » à l'exception des sous-destinations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « lieux de culte »
    - « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » à l'exception de la sous-destination « industrie »

Les prescriptions suivantes sont applicables :

- Afin d'améliorer le confort d'été, il est exigé de prévoir des protections solaires extérieures sur toutes les baies des façades, sauf celles orientées au nord. Il est de plus recommandé de privilégier les solutions passives de rafraîchissement tels que l'orientation du bâtiment, les dispositifs de ventilation naturels, les puits climatiques, etc…
- Le pétitionnaire doit justifier de la prise en compte du confort d'été dans la conception et à l'échelle du projet, en intégrant un scénario météorologique dans des conditions climatiques futures incluant les effets du réchauffement climatique. Le pétitionnaire pourra utilement s'appuyer sur la réalisation d'une étude de simulation thermique dynamique.
- Le pétitionnaire doit justifier de la prise en compte de l'objectif de recourir à des énergies faiblement carbonées (émissions de CO2 inférieures à 150 gCO2/kWh) pour toutes les consommations en énergie du bâtiment. Cela correspond notamment aux sources d'énergie suivantes : énergies renouvelables ou de récupération, électricité, raccordement à un réseau de chaleur.
- Dans le cas d'opération de construction d'immeubles collectifs résidentiels, un système de chauffage collectif bas-carbone (émissions de CO2 inférieures à 150 gC02/kWh) est obligatoire, afin de permettre un éventuel raccordement ultérieur à un réseau de chaleur futur.
- Lors des travaux de construction ou d'extension, au moins 3 matériaux à faible impact carbone (c'est-à-dire issus du réemploi, recyclés ou biosourcés) doivent être utilisés pour le gros ou le second œuvre.

La construction ou l'extension peut être dispensée d'une des exigences ci-dessus si le pétitionnaire démontre l'existence de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettant pas de remplir l'exigence.

2. PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES OPÉRATIONS DE RÉNOVATION

Ce paragraphe s'applique aux opérations de rénovation :

- de logement dès lors que sont présents sur l'unité foncière 16 logements ou plus ;
- portant sur des constructions développant une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m2 et relevant des destinations :
    - « commerce et activités de service »,
    - « équipements d'intérêts collectifs et services publics » à l'exception des sous-destinations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « lieux de culte »,
    - « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » à l'exception de la sous-destination « industrie ».

Les prescriptions suivantes sont applicables :

- Afin d'améliorer le confort d'été, il est exigé de prévoir des protections solaires extérieures sur toutes les baies des façades, sauf celles orientées au nord. Il est de plus recommandé de privilégier les solutions passives de rafraîchissement tels que l'orientation du bâtiment, les dispositifs de ventilation naturels, les puits climatiques, etc…
- Le pétitionnaire doit justifier de la prise en compte du confort d'été dans la conception et à l'échelle du projet, en intégrant un scénario météorologique dans des conditions climatiques futures incluant les effets du réchauffement climatique. Le pétitionnaire pourra utilement s'appuyer sur la réalisation d'une étude de simulation thermique dynamique.
- Le pétitionnaire doit justifier lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme qu'après l'opération de rénovation, le classement du bâtiment au titre du diagnostic de performance énergétique (DPE) sera :
    - pour la consommation énergétique :
        . atteinte de l'étiquette C
        . ou atteinte de l'étiquette D avec un gain énergétique de 35%
        . ou atteinte de l'étiquette E avec un gain énergétique de 45%
    - pour les émissions de gaz à effet de serre : atteinte de l'étiquette C.

  Cette exigence ne s'applique pas aux bâtiments dispensés de diagnostic de performance énergétique en application des a) à f) de l'article R. 126-15 du code de la construction et de l'habitat.

- Le pétitionnaire doit justifier lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme qu'après l'opération de rénovation, l'ensemble des consommations d'énergie du bâtiment seront couvertes par des énergies faiblement carbonées (émissions de CO2 inférieures à 150 gC02/kWh), à moins que le bâtiment ne soit équipé avant rénovation de chaudière à gaz âgées de moins de 5 ans.
- Lors des travaux de rénovation, au moins 3 matériaux à faible impact carbone (c'est-à-dire issus du réemploi, recyclés ou biosourcés) doivent être utilisés pour le gros ou le second œuvre.

De plus, les prescriptions suivantes sont applicables aux opérations de rénovation sur tous les bâtiments à usage principal d'habitation et aux opérations de rénovation sur tous les bâtiments à usage tertiaire :

- Lorsqu'un des éléments listés ci-dessous est remplacé ou installé, le pétitionnaire doit justifier que le nouvel élément installé remplit au moins les exigences de performance requises pour la délivrance de certificats d'économies d'énergie, au titre des opérations standardisées définies par arrêté du ministre chargé de l'énergie. Les éléments concernés sont :
    - Les murs en contact avec l'extérieur ;
    - Les toitures terrasses ;
    - Les planchers de combles perdus ;
    - Les rampants de toiture ;
    - Les planchers donnant sur un local non chauffé ou sur l'extérieur ;
    - Les fenêtres de toiture ;
    - Les autres fenêtres et les portes fenêtres.
- Le changement d'un mode de chauffage ou de production de froid collectif vers un mode de chauffage ou de production de froid individuel est interdit, sauf si le mode individuel est alimenté par :
  . de l'énergie renouvelable ou de récupération (émissions de CO2 inférieures à 150 gC02/kWh), les pompes à chaleur étant notamment incluses dans cette catégorie ;
  . de l'électricité si le bâtiment atteint un niveau BBC Rénovation.

L'opération peut être dispensée d'une des exigences ci-dessus si le pétitionnaire démontre l'existence de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettant pas de remplir l'exigence.

3. PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE (AU SENS DE L'ARTICLE L 211-2 DU CODE DE L'ÉNERGIE)

Ce paragraphe s'applique :

- aux constructions neuves et aux extensions nouvelles, dès lors que l'emprise au sol créée par ce projet est supérieure ou égale à 90 m².
- aux travaux de rénovations lourdes qui ont pour objet ou qui rendent nécessaire le renforcement ou le remplacement d'éléments structuraux concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment sur les bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 500 m².

La construction ou l'extension ou le bâtiment rénové doit intégrer au minimum un dispositif de production d'énergie renouvelable. La production d'énergie renouvelable pourra être localisée sur le bâtiment ou à proximité immédiate sur la même parcelle foncière.
Dans le cas de la mise en place d'un dispositif solaire photovoltaïque, l'équipement devra occuper une surface égale à au moins 30% de la surface de la toiture de la construction neuve ou de l'extension ou du bâtiment rénové. Dans le cas d'un dispositif de production d'énergie solaire thermique en toiture ou en façade, ou de pompe à chaleur solaro-thermique, celui-ci doit permettre un taux de couverture des besoins d'eau chaude sanitaire de la construction neuve ou de l'extension ou du bâtiment rénové, selon le cas, au moins égal à 40 % sans considération des pertes de bouclage.
Dans le cas d'un autre type d'énergie renouvelable, la production d'énergie renouvelable annuelle devra être équivalente à celle obtenue avec un dispositif solaire photovoltaïque occupant 30% de la surface de la toiture.
Il est permis de cumuler le dispositif de production d'énergie renouvelable avec une végétalisation de la toiture.

Cette obligation ne s'applique pas si :

- Le pétitionnaire démontre l'existence de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettant pas l'installation des dispositifs de production d'énergie renouvelable ;
- Le bâtiment s'inscrit dans une opération d'autoconsommation collective incluant une production d'énergie renouvelable au moins équivalente à celle qui serait obtenue avec un dispositif solaire photovoltaïque occupant 30% de la surface de la toiture de la construction neuve ou de l'extension ou du bâtiment rénové.

4. QUALITÉ DE L'AIR

Tout projet de construction, travaux, installation, rénovation sur des bâtiments résidentiels et tertiaires existants et toute opération d'aménagement d'ensemble doit, pour toute nouvelle plantation et réalisation d'espaces verts :

- Pour limiter les risques allergiques liés aux pollens, respecter les pourcentages d'essences végétales suivants :
  - ≤ 5 % d'essences à potentiel allergisant fort
  - ≤ 15 % d'essences à potentiel allergisant moyen
  - ≥ 80 % d'essences à potentiel allergisant faible ou nul

- Dans les secteurs « zone G » et « zone F » de la carte stratégique de la qualité de l'air élaborée par ATMO Hauts de France, la conception des bâtiments doit intégrer les principes suivants. Le porteur pourra s'appuyer par exemple sur la démarche ECRAINS ou sur le label intAIRieur:
  - les espaces extérieurs sur les façades donnant sur les axes de circulation automobile doivent pouvoir être fermés pour se protéger des polluants atmosphériques et du bruit
  - pour les opérations de 10 logements ou plus et les établissements sensibles, l'installation d'un système de ventilation pouvant filtrer au minimum les particules PM 2,5 est obligatoire. La prise d'air du système de ventilation doit être le plus éloigné possible de la source de pollution (en hauteur ou à partir d'une façade moins exposée à la pollution de l'air) et la conception du système de ventilation doit en permettre une maintenance périodique aisée.
  - Pour les établissements sensibles (accueil de jeunes enfants par exemple), les débits de ventilation devront être portés à 30m3/h/occupant minimum ou à défaut justifier par une modélisation de la qualité de l'air intérieur que l'air est de bonne qualité.

5. BRUIT

Tout projet de construction, travaux, installation, rénovation sur des bâtiments résidentiels de 10 logements ou plus, établissements sensibles, tertiaires existants de 500 m² ou plus, et toute opération d'aménagement d'ensemble doit :

- Dans les secteurs les plus exposés au bruit (c'est-à-dire dépassant les 65dB (A) selon la carte stratégique du bruit élaborée par la MEL), justifier de la prise en compte des enjeux de protection aux nuisances sonores des bâtiments et des espaces extérieurs (émergences, vibrations…) et de l'optimisation du projet au regard de ces nuisances. Le pétitionnaire pourra utilement s'appuyer sur une étude acoustique comportant un diagnostic acoustique du site ainsi qu'une modélisation acoustique 3D.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RÈGLEMENT ÉCRIT

LIVRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

TITRE 2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AU TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS



DERNIÈRE VERSION APPROUVÉE LE 17 OCTOBRE 2025

PLU APPROUVÉ PAR LE CONSEIL MÉTROPOLITAIN DU 28 JUIN 2024

MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

TITRE 2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AU TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Le présent titre précise les principes règlementaires définissant la morphologie des constructions et les cas particuliers nécessitant l'adaptation de ces principes (Chapitre 1). Cette morphologie résulte de la volumétrie, de l'implantation des constructions (Chapitre 2), de leur qualité (Chapitre 3) et de la prise en compte des besoins en stationnement liés au projet (chapitre 4)

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

■ SECTION I. PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les normes prévues en matière d'implantation et volumétrie des constructions ainsi que les exigences liées au stationnement sont définies aux Livres 2, 3, 4.
De manière générale, les règles applicables aux travaux, constructions et aménagements (qu'ils soient soumis ou non à un régime d'autorisation ou de déclaration préalable) résultent d'une lecture conjuguée des dispositions prévues au présent titre et dans les règlements particuliers applicables à chaque zone des Livres 2, 3 et 4.

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

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

Les constructions enterrées, entièrement en sous-sol, ne sont pas soumises aux règles d'implantation. En revanche, la surface du bassin d'une piscine, même s'il est enterré et découvert, doit respecter les règles d'implantation et est constitutif d'emprise au sol.

Sauf disposition contraire, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le présent plan.

Les marges de recul (telles que définies dans le glossaire) sont inscrites au plan. Le retrait se calcule à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée.
Pour les marges de recul ayant un code inscrit au plan (ex : MR0001), une description est précisée dans le livre des marges de recul.

■ SECTION II. CAS PARTICULIERS

Outre les dérogations prévues dans le code de l'urbanisme, les cas particuliers suivants bénéficient d'une adaptation des principes susmentionnés.

I. DENT CREUSE

Une unité foncière peut être qualifiée de « dent creuse » si :

- Elle est dépourvue de constructions ou a fait l'objet d'un permis de démolir non périmé ;
- Elle est bordée d'unités foncières bâties en limite séparative avec elle ;
- L'absence de construction est nuisible à l'aspect du quartier ou à l'ensemble urbain dans lequel elle est comprise.

Les trois conditions susmentionnées sont cumulatives.

II. OUVRAGES SPÉCIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées au présent titre, il n'est pas fixé de règles en matière de volumétrie, d'implantation, d'aspect extérieur, de stationnement, pour la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et dans la mesure où ils ne sont pas interdits par le règlement applicable à la zone (ex : les châteaux d'eau, les supports de transport d'énergie ou de télécommunication, poteaux, pylônes, transformateurs, chaufferies et sous-stations nécessaires au réseau de chaleur urbain, constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, etc....).
Leur édification doit être appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

III. EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

1. Dispositions générales relatives aux ouvrages du réseau public de transport d'électricité (RTE)

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité (RTE) constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, les ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

2. Dispositions particulières relatives aux ouvrages du réseau public de transport d'électricité (RTE)

a. Pour les lignes électriques HTB

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

S'agissant des règles de hauteur des constructions
La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble des zones, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles de prospect et d'implantation
Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol
Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

b. Pour les postes de transformation

Pour les postes de transformations, les règles relatives à :
- la hauteur, aux types de clôtures ;
- la surface minimale des terrains à construire ;
- l'aspect extérieur des constructions ;
- l'emprise au sol des constructions ;
- la performance énergétique et environnementale des constructions ;
- aux conditions de desserte des terrains par la voie publique ;
- aux conditions de desserte par les réseaux publics ;
- aux implantations par rapport aux voies publiques ;
- aux implantations par rapport aux limites séparatives ;
- aux aires de stationnement ;
- aux espaces libres ;

ne s'appliquent pas à ces constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Dispositions spécifiques aux ZAC

Nonobstant toute disposition contraire des livres 3 et 4, et tout particulièrement dans les Zones d'Aménagement Concertées, les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sans inscription préalable d'un emplacement réservé.

CHAPITRE 2. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

■ SECTION I. EMPRISEE AU SOL

I. DISPOSITIONS GENERALES

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- les ornements tels que les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, etc....) et les marquises ;
- les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades respectant les critères prévus par la loi.

À l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (ex : matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus ....) ;
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages) ;
- les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voitures, etc....) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux, ...) ;
- les prolongements extérieurs des niveaux des constructions en saillie de la façade (ex : balcon, coursive, ...) ;
- les rampes d'accès aux constructions ;
- les terrasses d'une hauteur significative ;
- les bassins de piscines découvertes enterrées ou semi-enterrées.

L'emprise au sol maximale autorisée, dès lors qu'elle est réglementée, est précisée dans les dispositions prévues aux Livres 2, 3 et 4. Elle est définie par un pourcentage maximum appliqué à la surface de l'unité foncière.
En cas de mixité de destinations ou de sous destinations au sein d'une même unité foncière, la norme applicable est celle du mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher.

II. CAS DES TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES DEPASSANT DÉJÀ L'EMPRISE AU SOL AUTORISÉE

Les dispositions ci-dessous s'appliquent uniquement aux annexes et aux extensions des constructions existantes sur l'unité foncière.

Lorsqu'une annexe régulièrement édifiée est démolie, sa reconstruction sur l'unité foncière est autorisée dans la limite de l'emprise au sol supprimée.

Lorsqu'une construction a fait l'objet d'une extension régulièrement édifiée, sa reconstruction est autorisée dans la limite de l'emprise au sol supprimée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou d'inondation (PPRI) si celui-ci en dispose autrement.

III. CAS DES EXTENSIONS ET ANNEXES DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES POUR LES PETITES PARCELLES

Pour les unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 200 m² à la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les extensions et annexes des constructions existantes.

■ SECTION II. HAUTEURS

I. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue d'une construction est la distance mesurée verticalement entre le niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation et le point le plus élevé de la construction.
En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir d'un plan horizontal de référence tel que défini en annexe documentaire.
La hauteur absolue est la hauteur maximale autorisée. Dès lors qu'elle est réglementée, elle est précisée dans les dispositions des livres 2, 3 et 4.
Toutefois les éléments suivants ne sont pas tenus de respecter la hauteur absolue maximale autorisée:

- l'acrotère d'une toiture terrasse quand celui-ci fait fonction d'équipement de sécurité,
- les cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants,
- lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment,
- les éléments de décors architecturaux,
- les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées, garde-corps, éléments de production d'énergie renouvelable et de récupération et les éléments architecturaux permettant de les dissimuler.

II. HAUTEUR DE FAÇADE

La hauteur de façade d'une construction est la distance mesurée verticalement entre le niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation et la corniche ou la ligne de l'égout des toitures ou la base de l'acrotère d'une toiture terrasse ou monopente.
La hauteur de façade maximale autorisée, dès lors qu'elle est réglementée, est précisée dans les dispositions des livres 2,3 et 4. Elle est définie par une hauteur maximum.
Ne sont pas comptés dans la hauteur façade :

- Les lucarnes
- Les toitures, combles aménagés et derniers étages en retrait compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° pris à partir de la corniche ou la ligne de l'égout des toitures ou la base de l'acrotère.

III. HAUTEUR RELATIVE

Il est précisé dans les dispositions des livres 2,3 et 4 si la hauteur relative est réglementée.
La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé (ou de la limite en tenant lieu lorsqu'il s'agit d'une voie privée ouverte à la circulation) ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement (L) entre ces deux points (H=L).
Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de l'emprise publique et du retrait de la construction projetée par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.
Lorsque la voie ouverte à la circulation ou l'emprise publique est d'une largeur inférieure ou égale à 3 mètres, la hauteur relative maximum est fixée à 3.50 mètres.
Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies du type balcons, lucarnes etc....
Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiments de 30 mètres de longueur.
Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.
Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche ou la ligne de l'égout des toitures ou la base de l'acrotère.
Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que la hauteur de façade s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

IV. HARMONIE VOLUMÉTRIQUE

Ce principe s’applique de manière générale.
Il doit être dérogé aux règles de hauteurs dans les cas suivants :
Lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage homogène, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la continuité de l'égout de toiture et la hauteur au faîtage de ce front bâti.
Dans le cas d’une toiture terrasse, la hauteur de l’acrotère ne doit pas excéder la hauteur de l’égout de toiture de ce front bâti.
Lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage non homogènes, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée, soit en se raccordant sur l'égout de toiture d'une des constructions contiguës, soit en respectant une hauteur d'égout de toiture comprise entre les hauteurs d'égouts des constructions contiguës. Dans les deux cas, la hauteur du faîtage doit être comprise entre les hauteurs des faîtages des bâtis contigus. Par exception, lorsque le bâtiment contigu est un garage, la hauteur de référence est celle du front bâti le plus proche de ces éléments.

V. HAUTEURS SPECIFIQUES

1. LINÉAIRES DE HAUTEURS SPÉCIFIQUES

Dans les linéaires de hauteurs spécifiques identifiés au plan : dans une bande de 15 m à compter de l’alignement, de la limite en tenant lieu ou de l’emprise publique, la hauteur du linéaire se substitue aux autres règles de hauteurs.

2. PLAFOND DE HAUTEUR SPÉCIFIQUE

Lorsqu’un plafond de hauteur spécifique est repéré au plan, la hauteur spécifique se substitue aux autres règles de hauteur sur la partie de l’unité foncière où est identifié le repère au plan. Cette hauteur se calcule à partir du niveau du terrain naturel de l’unité foncière d’implantation (tel que défini à l’annexe documentaire).

■ SECTION III. DISPOSITIONS RELATIVES À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, dès lors qu'elle est réglementée, est précisée dans les dispositions des livres 2,3 et 4.

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a. L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques prévues aux livres 2, 3 et 4 s'appliquent uniquement :

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

Sur la même unité foncière, ces règles ne s'appliquent qu'aux constructions principales en 1er rang, c'est-à-dire les constructions ayant une façade bâtie sur rue la plus proche de la voie ouverte à la circulation ou de l'emprise publique. Les constructions en second rang, c'est-à-dire implantées à l'arrière d'une construction de 1er rang, sur la même unité foncière, ne sont pas soumises aux dispositions relatives à l'implantation par rapport aux voies quand le 1er rang est bâti.
Les unités foncières en second rang, c'est-à-dire derrière les unités foncières en 1er rang par rapport à la voie ouverte à la circulation ou l'emprise publique, ne sont pas soumises aux dispositions relatives à l'implantation par rapport aux voies.

Dans le cas d'un lotissement, les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies précisées aux livres 2, 3 et 4, s'appliquent par rapport aux voies existantes et nouvelles ouvertes à la circulation créées dans le cadre du lotissement, sauf dans les tissus 3 (zone résidentielle de l'ère industrielle) et 8 (hameaux).

Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie, particulièrement pour les constructions bâties et fermées qui sont interdites en surplomb du domaine public.

En cas de constructions implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques, les distances d'implantation par rapport aux emprises publiques et voies se calculent en tout point des constructions ; les saillies en surplomb (tels que les balcons, loggias, etc.) sont autorisées dans ce retrait à condition que ce débord n'excède pas 1,50m de profondeur.

La limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée (exemple: traitement au sol, muret, rangée de pavés, haie…).

b. Calcul des bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité prévues aux livres 2, 3 et 4 sont mesurées soit :

- à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation ;
- à partir de la limite en tenant lieu lorsqu'il s'agit de la limite de propriété pour les voies privées ouvertes à la circulation ;
- à partir du front bâti constitué lorsqu'il existe ;
- à partir de la marge de recul inscrite au plan ;
- à partir de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit au plan.

Les bandes de constructibilité ne se mesurent pas à compter des emprises publiques et des voies privées non ouvertes à la circulation publique.

c. Dispositions applicables en cas de front bâti constitué, de marge de recul inscrite au plan ou d'emplacement réservé

En cas de front bâti constitué, de marge de recul inscrite au plan ou d'emplacement réservé d'infrastructure inscrit au plan, les règles d'implantation par rapport aux voies prévues aux livres 2, 3 et 4 ne s'appliquent pas. Les dispositions s'appliquant à ces cas particuliers sont définies ci-après.

⇨ Front bâti constitué

En cas de front bâti constitué sur la voie où s'implantent les constructions nouvelles, celles-ci doivent respecter un retrait identique aux constructions existantes.

⇨ Marge de recul inscrite au plan

Les constructions doivent obéir à la marge de recul, c'est-à-dire s'implanter le long de cette ligne ou en retrait par rapport à elle.
Sont autorisées dans l'emprise de la marge de recul :

- Les extensions des constructions existantes :
  - soit dans le prolongement de la construction existante, c'est-à-dire observer un retrait identique à la construction existante à la voie ouverte à la circulation ou à la limite en tenant lieu,
  - soit en respectant un retrait plus important que la construction existante.
- Les clôtures.

En cas de règles graphiques d'implantation inscrites au plan de zonage, hors marges de recul, celles-ci se substituent aux règles écrites du présent chapitre.

⇨ Emplacement réservé d'infrastructure inscrit au plan

Les constructions doivent obéir à l'emplacement réservé, c'est-à-dire s'implanter le long de cet emplacement ou en retrait par rapport à lui.

d. Implantation à proximité d'une ligne de métro non souterraine

La distance comptée entre l'aplomb d'un ouvrage tel que mât, antenne, pylône, enseigne, etc... et le viaduc, la trémie ou le passage au sol d'une ligne de métro existante ou déclarée d'utilité publique, doit être supérieure à la hauteur de cet ouvrage.
La distance comptée entre tout point d'une construction et le viaduc, la trémie ou le passage au sol d'une ligne de métro existante ou déclarée d'utilité publique, doit être supérieure ou égale à 10 mètres.
Un retrait différent peut être imposé pour des raisons de sécurité liée au maintien en bon état de fonctionnement de l'ouvrage ou selon les caractéristiques et la nature de la construction.

e. Contraintes liées à la sécurité et la défense incendie

Le retrait peut être adapté en cas de nécessité liée à la sécurité et la défense incendie.

f. Façades végétalisées

Un retrait de 0,20 mètres par rapport à l'alignement est autorisé en cas de réalisation de façades végétalisées.

2. CAS PARTICULIER LIÉ À LA NATURE DE LA CONSTRUCTION À ÉDIFIER

a. Implantation des garages, carports, et portails

Nonobstant les dispositions du paragraphe I de la présente section et des livres 2, 3 et 4, les garages, les carports et les portails doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.
La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage, du carport et du portail le plus proche de la voie.

b. Extensions de constructions existantes

Les extensions sont soumises aux dispositions des livres 2, 3 et 4.

Toutefois, l'implantation des extensions des constructions existantes conformes ou non conformes au règlement est autorisée :

- soit dans le prolongement de la construction existante, c'est-à-dire observer un retrait identique à l'existant par rapport la voie ouverte à la circulation ou à la limite en tenant lieu,
- soit en respectant un retrait plus important que l'existant.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux garages et aux carports dont les règles d'implantation sont prévues au a. ci-dessus ;
- aux extensions des constructions au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur depuis la voie ouverte à la circulation dans le tissu 3 (zone résidentielle de l'ère industrielle) ;
- aux extensions situées sur les unités foncières bordées de plusieurs voies.

c. Annexes des constructions (à l'exception des garages et carports)

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales.
Les annexes doivent être implantées en retrait, c'est-à-dire observer un retrait par rapport à la voie ouverte à la circulation ou à la limite en tenant lieu identique ou plus important que la façade sur rue de la construction principale.
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes à usage de locaux poubelles ou de locaux vélos, qui peuvent s'implanter selon un retrait volontaire sous réserve d'une bonne intégration à l'ensemble urbain environnant ;
- aux annexes situées sur les unités foncières bordées de plusieurs voies.

d. Constructions relevant des sous destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publics et assimilés » et « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale»

Il n'est pas fixé de règles en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les constructions et les extensions relevant des sous-destinations «locaux et bureaux accueillant du public des administrations publics et assimilés » et « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale».

e. Serres

Il n'est pas fixé de règles en matière d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 2000 m².
Les serres de dimensions supérieures sont soumises aux dispositions prévues aux Livres 2, 3 et 4.

3. CAS PARTICULIERS LIÉS À LA CONFIGURATION DE L'UNITÉ FONCIÈRE

a. Unités foncières bordées de plusieurs voies ouvertes à la circulation publique

En cas d'unités foncières bordées de plusieurs voies ouvertes à la circulation publique ou bordées d'une voie formant un coude, les dispositions des livres 2 et 4 et les dispositions des sous-articles « Règles d'implantation » du livre 3 s'appliquent.

Toutefois, une implantation différente est autorisée :
Sur les unités foncières bordées de plusieurs voies ouvertes à la circulation, en cas de front bâti constitué sur au moins une des voies où s'implantent les constructions nouvelles, celles-ci doivent respecter un retrait identique aux constructions existantes.
Sur la ou les autres voies ouvertes à la circulation bordant l'unité foncière, les constructions doivent s'implanter par rapport à chacune de ces voies en respectant un retrait volontaire qui peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Ces dispositions s'appliquent également en cas d'unités foncières bordées d'une voie ouverte à la circulation et d'un cheminement mode doux ou d'une zone de rencontre.

b. Unités foncières atypiques

Afin de prendre en compte les caractéristiques particulières de l'unité foncière telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une implantation différente peut être autorisée sous réserve que les constructions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

B. CAS PARTICULIERS

Des règles particulières s'appliquent aux emprises publiques suivantes au regard de leur nature et de leur caractéristique.

1. COURS D'EAU DOMANIAUX

Les constructions et installations nouvelles doivent respecter un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la berge.
Toutefois, ce retrait peut être adapté dans les cas suivants :

- La construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles,...) ;
- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage;
- La réalisation d'ouvrages de secours et de sécurité.

La carte matérialisant les cours d'eau domaniaux est annexée dans le livre III du rapport de présentation (explication et justification des choix).

2. PARCS PUBLICS

Les constructions et installations nouvelles peuvent se voir imposer un retrait pour les cas suivants :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- La préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité et structurant le paysage;
- La réalisation d'ouvrages de secours et de sécurité.

3. CIMETIÈRES

Les constructions et installations nouvelles peuvent se voir imposer un retrait pour les cas suivants :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- La préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité et structurant le paysage ;
- La réalisation d'ouvrages de secours et de sécurité.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, dès lors qu'elle est réglementée, est précisée dans les dispositions des livres 2,3 et 4.

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

La hauteur des constructions implantées en limite séparative se mesure à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

Les gardes corps, les lucarnes, les balcons, les escaliers extérieurs non fermés, dans la limite d'un débord d'un mètre ne sont pas soumis au respect des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives. Les autres dispositifs (type brise-vue, etc.) y sont soumis.

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les bandes d'implantation prévues aux livres 2, 3 et 4 sont mesurées soit :

- À partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation ;
- À partir de la limite en tenant lieu lorsqu'il s'agit de la limite de propriété pour les voies privées ouvertes à la circulation ;
- À partir de la limite avec un cheminement mode doux ;
- À partir de la limite avec une zone de rencontre ;
- À partir du front bâti constitué lorsqu'il existe ;
- À partir de la marge de recul inscrite au plan ;
- À partir de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit au plan.

Les livres 2, 3 et 4 précisent les modalités d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

B. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EXTENSIONS

Les extensions sont soumises aux dispositions des livres 2, 3 et 4.
Toutefois, des exceptions sont autorisées ci-dessous pour l'implantation des extensions par rapport aux limites séparatives latérales.

1. DANS UNE BANDE D'IMPLANTATION DE 15 MÈTRES OU DE 20 MÈTRES DE PROFONDEUR

Dans toutes les zones, en fonction de la bande d'implantation définie aux livres 2, 3 et 4 :
L'extension des constructions existantes conformes ou non conformes au règlement peut s'implanter:

- soit dans le prolongement de la construction existante, c'est-à-dire observer un retrait identique à l'existant par rapport à la limite séparative ou jouxter cette limite lorsque la construction existante est implantée en limite séparative ;
- soit en respectant un retrait plus important que l'existant.

Dans tous les cas, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la hauteur de façade de l'extension.
Dans les zones ne générant pas de bande d'implantation (zones A, N, UE, UI, etc.), ces dispositions s'appliquent dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales.

2. AU-DELÀ D'UNE BANDE D'IMPLANTATION DE 15 MÈTRES OU DE 20 MÈTRES DE PROFONDEUR

Dans toutes les zones, en fonction de la bande d'implantation définie aux livres 2, 3 et 4:
L'extension des constructions existantes conformes ou non conformes au règlement peut s'implanter:

- Soit dans le prolongement de la construction existante, c'est-à-dire observer un retrait identique à l'existant par rapport à la limite séparative ou jouxter cette limite lorsque la construction existante est implantée en limite séparative,
- Soit en respectant un retrait plus important que l'existant.

Les extensions implantées à moins de trois mètres de la limite séparative ou en limite séparative ne peuvent pas excéder une hauteur de 3,50 mètres sur sa façade la plus proche de la limite séparative. Au-dessus de cette hauteur, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit maximum d'une pente de 45°.

Pour les extensions implantées à 3 mètres ou plus de la limite séparative : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
Dans les zones ne générant pas de bande d'implantation (zones A, N, UE, UI, etc.), ces dispositions s'appliquent au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales.

C. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ANNEXES (HORS PISCINES)

Les annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur absolue est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées :

- Soit à jouxter la limite séparative ;
- Soit à respecter une distance minimale de 1 mètre par rapport à elle.

Les annexes d'une emprise au sol supérieure à 10 m² ou d'une hauteur absolue supérieure à 2,50 mètres sont soumises aux dispositions prévues aux Livres 2, 3 et 4.

D. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PISCINES

Les piscines doivent respecter un retrait :

- De 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives latérales;
- De 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives non latérales.

Ce retrait s'applique à l'édification du bassin, margelle et terrasse comprises dès lors que ces dernières font parties intégrantes du projet.

E. UNITÉS FONCIÈRES BORDÉES DE PLUSIEURS VOIES

En cas d'unités foncières bordées de plusieurs voies, les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans une bande de 15 ou 20 mètres des livres 2, 3 et 4 s'appliquent.

Toutefois, des exceptions sont autorisées ci-dessous :
Pour les unités foncières bordées de plusieurs voies ouvertes à la circulation, dans la bande des 15 ou 20 mètres (en fonction du tissu) par rapport aux voies ouvertes à la circulation bordant l'unité foncière, les constructions doivent :

- Soit jouxter les limites séparatives. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Soit respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).

Lorsqu'il existe un pignon en limite séparative latérale, les constructions s'implantant sur une limite, s'y accoleront de préférence.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière dès lors qu'elle est réglementée, est précisée dans les dispositions des livres 2,3 et 4.

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

Nonobstant les dispositions des livres 2, 3 et 4, entre deux constructions relevant des sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publics et assimilés » et « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale» doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

SECTION IV. DISPOSITIONS RELATIVES AU COEFFICIENT DE DENSITÉ MINIMALE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

Pour les lignes de transports collectifs très performants existantes, les dispositions applicables au coefficient de densité minimale (CDM) sont opposables dans les secteurs de très bonne desserte et de densité minimale.
Pour les futures lignes, les dispositions applicables au CDM sont opposables dans les secteurs de très bonne desserte et de densité minimale à compter de l'arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP) pour déclarer le projet d'utilité publique de la ligne ou de la portion de ligne concernée.

Dans les secteurs de très bonne desserte et de densité minimale repérés au plan, est appliqué un coefficient de densité minimale de 0,7.

Le coefficient de densité minimale (CDM) définit la surface minimale de plancher devant être développée par un projet. Toutes les surfaces de plancher créées à l'occasion du projet sont à prendre en compte dans le calcul, y compris les surface de plancher non soumises au CDM.

Dans ces secteurs, tout projet de construction doit, au minimum, développer une surface de plancher qui résulte de l'application du coefficient sur la superficie de l'unité foncière du projet.

Surface de plancher minimum à développer = superficie de l'unité foncière x 0,7

Quand une unité foncière est en partie concernée par le CDM, ces règles s'appliquent sur l'ensemble de l'unité foncière.

Nonobstant le respect de la densité minimale imposée, le projet, en application de l'article R.111-27 du code l'urbanisme, peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Cette disposition a vocation à s'appliquer tout particulièrement pour protéger les ensembles d'intérêt paysager et/ou urbain, ensembles dont les composantes, aussi bien bâties que non bâties, contribuent à produire des espaces de qualité.
De même, le projet peut être refusé pour préserver le long de certaines artères urbaines des anciennes villes industrielles ou du grand boulevard, des maisons participant d'un ensemble dont l'architecture et la trame urbaine s'inscrivent dans un ensemble urbain et/ou paysager qui présente une certaine homogénéité en termes de présence du végétal, hauteur et implantation des constructions.

II. CAS D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Dans le cas d'une opération publique d'aménagement, d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le CDM est apprécié au regard de l'ensemble du projet. Sont déduites de la superficie du périmètre du projet les surfaces des espaces communs (voirie, espaces verts, stationnement…). Il devra être démontré que lesdites prescriptions sont respectées.

Surface de plancher minimum à développer = (superficie du projet – équipements communs) x 0,7

III. CAS PARTICULIERS

Dans les règlements prévus au livre 4, la densité est gérée directement dans le règlement de la zone.

Dans les OAP projets urbains, la densité est gérée directement par les dispositions de l'OAP.
Le CDM ne s'applique donc pas aux règlements du livre IV et aux OAP.

IV. EXCEPTIONS

Le coefficient de densité minimale (CDM) mentionné au 1°) ne s'applique pas dans les cas exposés ci-après :

- Dans les secteurs couverts par un outil de protection environnementale et paysagère repris dans les pièces graphiques du PLU : ZT, ENR, JF, TC, EBC, SPA, IPEN, IPAP, ZH,
- Dans les secteurs au sein desquels une zone humide est caractérisée,
- Dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologique (PPRT) de Loos, dans le secteur de risque naturel d'inondation « Id », dans les zones inondables couverte par un plan de prévention des risques inondation (PPRI) dont les dispositions du règlement de zone applicables ne sont pas incompatibles avec l'application du CDM,
- Aux immeubles protégés au titre des monuments historiques (classés ou inscrits),
- Aux immeubles situés dans un SPR,
- Si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- En cas d'unité foncière partiellement couverte par un ou plusieurs de ces outils, cette partie d'unité foncière n'entre pas dans le calcul de densité minimale imposée par le CDM.

Ne sont pas non plus soumis au coefficient de densité minimale:

- Les personnes voulant édifier ou modifier pour elle-même une maison individuelle,
- L'extension d'une construction existante,
- La construction d'annexes,
- Les travaux de démolition partielle d'une construction existante,
- Les changements de destination et sous-destination,
- Le lotissement visant à ne détacher qu'un seul lot à bâtir à usage de maison individuelle,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les industries et les entrepôts.

En revanche, même si ces surfaces de plancher ne sont pas soumises à une densité minimale, elles peuvent être prises en compte dans le calcul du CDM.

Ex : Un projet prévoyant uniquement la création de surfaces à usage d'industrie ne sera pas tenu de respecter le CDM. Un projet prévoyant uniquement la création de surfaces à usage de logement sera tenu de respecter le CDM.
En revanche un projet mixte prévoyant la création de surfaces à usage de logement et d'industrie pourra comptabiliser les surfaces de ces deux sous-destinations pour satisfaire à l'obligation prévue par le CDM quand bien même les surfaces d'industrie n'y sont pas soumises.

CHAPITRE 3. QUALITÉS URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

■ SECTION I. DISPOSITIONS RELATIVES À L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du paragraphe I. et des paragraphes II. A, B, C et D ci-dessous ne s'appliquent pas aux règlements UCM1.1.1, UCM2.1.1, UCO1.1.1, UCO2.1.1, UCO4.1.1, UCO7.1.1, UCO7.2.1, UGB2.1.1, USE2.1.1, USE7.1.1 du livre III. En effet, des dispositions particulières sont prévues directement dans ces règlements du livre III.

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les dispositions du règlement de voirie Métropolitain concernant notamment les saillies et surplombs sur le domaine public doivent être respectées.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES

A. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

1. CHOIX DES MATÉRIAUX

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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
L'isolation par l'extérieur est autorisée en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor.
A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frotassés ou feutrés.
Ces dispositions ne s'appliquent pas à Lille.

2. TRAITEMENT DES FAÇADES

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.
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 hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.
Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.
Les "opérations groupées" doivent se caractériser par une unité de composition.

B. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1) ci-dessus.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.
Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.
Les parties de constructions édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc...), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.
Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.
Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.
Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.
Les postes électriques et de gaz, hors ouvrages du réseau public de transport d'électricité, 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 avec celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. À défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé des regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètres.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs doivent dans toute la mesure du possible être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles des voies et emprises publiques. Dans tous les cas, un traitement esthétique doit être prévu afin de favoriser leur intégration au milieu environnant (masquer à la vue par une grille ou des ventelles, par la création d'un appendice bâti suffisamment important et intégré, par la pose de brise-vue, etc.). Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

Dispositions complémentaires relatives au traitement des espaces extérieurs affectés au stockage et éléments techniques des constructions à usage de commerce et activités de service, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
- Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie ouverte à la circulation sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain.
- Les espaces extérieurs de stockage et les éléments techniques doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines accueillant de l'habitat.
- Les espaces extérieurs de stockage doivent être obligatoirement ceinturés de plantations denses et d'arbres de haute tige avec une hauteur minimale de 2 mètres au moment de la plantation, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire voie.

C. LES ÉOLIENNES, DISPOSITIFS D'ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR, DISPOSITIFS PHOTOVOLTAÏQUES ET LES DISPOSITIFS DE RETENUE DES EAUX PLUVIALES

3. ÉOLIENNES

Les éoliennes sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

- Implantation sur construction :

En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions du présent livre, et d'une bonne intégration architecturale et paysagère.
En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire.

- Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction :

L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.

4. ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur sont autorisés, dans le respect des éléments remarquables à préserver de la façade et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et patrimoniale.

5. PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

En toiture, l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir de rayonnement solaire est autorisée sous réserve du respect des dispositions du présent livre, et d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

D. RÈGLES GÉNÉRALES SUR LES MAISONS DE VILLES

1. POUR LE BÂTI :

Les travaux doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment et contribuer à la mise en valeur et à la sauvegarde du patrimoine urbain.
La structure, la volumétrie et l'aspect des constructions devront être respectés. La composition des façades doit rester harmonieuse.
Les techniques de ravalement doivent respecter les méthodes de mise en œuvre des matériaux traditionnels de la région.
L'usage de matériaux contemporains est autorisé dans le cadre d'un projet architectural global et dans une proportion limitée.
Une dérogation peut être accordée pour tenir compte des normes d'accessibilité et de sécurité incendie.

2. POUR L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER :

Les jardins de devant existants sont à préserver. En aucun cas, ils ne peuvent être transformés en stationnement.
Les grilles et portails traditionnels en clôture sont à conserver, l'usage d'essences locales est à privilégier.
Les principes de composition suivants devront être respectés :

- Principes généraux pour les façades et la création d'ouvertures

La régularité des ouvertures existantes est à préserver.
La création d'ouvertures supplémentaires en façade sera limitée, elles devront s'intégrer dans la régularité des ouvertures existantes. Les ouvertures créées en toiture seront placées dans l'axe des baies de la façade.
Les éléments en saillie d'origine de type balcons ou bow-windows sont à conserver, ou à renouveler dans les mêmes caractéristiques en cas de détérioration ou d'impossibilité d'être restaurés

- Principes généraux pour les toitures

Toute fenêtre de toit sans couverture ne devra pas former saillie sur la toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux skydomes, lanterneaux, verrières, etc. des extensions, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère.

- Traitement des menuiseries

Les coffrets de volets roulants visibles depuis la rue devront être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de la même composition que la menuiserie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à Lille.

- Matériaux, ornements et modénatures

Lors des ravalements, les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor et les modénatures sont à préserver dans la mesure du possible : moulurations, sculptures, chaînages, corniches, encadrements, décors de briques vernissées, polychromie des façades….

E. RÈGLES GÉNÉRALES DES FERMES (HORS IBAN)

1. POUR LE BÂTI :

Les travaux doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment et contribuer à la mise en valeur et à la sauvegarde du patrimoine rural. Ils doivent privilégier une intégration adaptée au paysage et à la morphologie de la ferme.
La structure, la volumétrie et l'aspect des constructions traditionnelles devront être respectés dans les nouveaux aménagements. La composition des façades doit être harmonieuse.
Les techniques de restauration doivent respecter l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux traditionnels de la région.
Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.
Une dérogation peut être accordée pour tenir compte des normes d'accessibilité et de sécurité incendie.
L'usage de matériaux contemporains est autorisé dans le cadre d'un projet architectural global et dans une proportion limitée.

2. POUR L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER :

Les clôtures doivent être constituées ou doublées de haies d'essences locales, pouvant être ponctuées d'arbres.
Les aires de stationnement dans la cour d'une ferme au carré ainsi que ceux visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère, afin d'assurer le respect du caractère architectural et paysager existant.

3. ÉLÉMENTS BÂTIS PROTÉGÉS

Sont interdites toutes modifications dénaturant les éléments caractéristiques suivants :
- Forme traditionnelle de la toiture : les pentes de toiture, les débords de toitures sur les murs de façades ;
- Traitement des pignons : les pignons découverts en épis visibles depuis la rue. Est interdite toute ouverture sur les pignons aveugles sur rue ;
- Éléments remarquables : Pigeonnier, campanile, colombier, cheminée, touraille et tourelle, contreforts, portes cochères ;
- Matériaux, ornement : brique apparente des façades visibles depuis la rue, tuile rouge en toiture ;
- Le traitement au sol : pavés et briques présents dans la cour et le long des bâtiments.

Ces éléments structurants sont à conserver par un entretien adapté, ou à renouveler dans les mêmes caractéristiques en cas de détérioration ou d'impossibilité d'être restaurés par des méthodes de mise en œuvre traditionnelle.

a. Principe de composition de la façade et des toitures

Pour tous travaux, les techniques de restauration et tout particulièrement concernant la toiture, devront respecter l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux traditionnels de la région.
Les principes de composition suivants devront être respectés :

- Principes généraux pour les façades et la création d'ouvertures

La régularité des ouvertures existantes est à préserver. A défaut de conserver la façade d'origine, la création d'ouvertures supplémentaires en façade sera limitée ; elles devront s'intégrer dans la régularité des ouvertures existantes.
Les ouvertures créées en toiture seront placées dans l'axe des baies de la façade.

- Principes généraux pour les toitures

Toute fenêtre de toit sans couverture ne devra pas former saillie sur la toiture.

b. Traitement des menuiseries

Les teintes sombres sont à privilégier.
En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants visibles de l'extérieur devront être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de la même composition que la menuiserie.
Les volets battants des boxes d'écuries, les lucarnes pendantes existantes sont à conserver ou renouveler dans les mêmes caractéristiques.

c. Matériaux, ornements et modénatures

Les fers d'ancrage sur les pignons, les décors de briques vernissées, les oculus sont à conserver dans la mesure du possible.

■ SECTION II. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

I. PRINCIPES GÉNÉRAUX

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

- Sur les limites donnant sur les voies publiques ou privées ou en retrait de celles-ci ;
- Sur les limites donnant sur des emprises publiques ;
- Sur les limites séparatives.

Une clôture ne peut excéder une hauteur de 2 mètres à partir du terrain naturel d'implantation.
Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.
Elle doit être traitée en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant et notamment les clôtures adjacentes.
Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.
L'emploi de compositions végétales et clôtures perméables est recommandé.
Les coffrets de comptage, boîtes à lettres ou autres dispositifs similaires doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

II. CAS PARTICULIERS

A. L'IMPLANTATION EN BORDURE DE VOIE

Les clôtures implantées le long d'une emprise publique et d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation ou en retrait de celles-ci doivent, sur une hauteur maximale de deux mètres, être constituées soit :

- De dispositifs à claire voie, c'est-à-dire comportant au moins 50% de vide ;
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 mètre surmonté de dispositifs à claire voie ;
- De haies vives ;
- De dispositifs pleins d'une hauteur maximale de 0.80 mètre.

La pose d'un grillage ou de treillis soudés ne doit pas porter atteinte à la qualité paysagère et architecturale de l'environnement. Lors de la pose d'un grillage ou de treillis soudés, la clôture est doublée d'une haie vive diversifiée.
Les clôtures sont autorisées dans la profondeur de la marge de recul inscrite au plan.

B. L'ADAPTATION AU CONTEXTE URBAIN

Des dispositifs différents peuvent être autorisés ou imposés pour adapter la clôture au contexte urbain dans les cas suivants :

- Pour les projets situés notamment dans les secteurs de la trame verte et bleue et dans les hémicycles repérés au plan, en franges urbaines, ainsi que dans les secteurs des plans de prévention du risque inondation, un dispositif spécifique de clôture peut être imposé ;
- Pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies et les unités foncières bordées de plusieurs voies, un dispositif plein pourra être autorisé le long de l'une d'entre elles ;
- Pour préserver l'harmonie des clôtures environnantes ;
- Pour des raisons architecturales justifiées, un dispositif plein pourra être autorisé sur tout ou partie de la clôture ;
- Pour des raisons de sécurité tenant à la nature de l'occupation, un dispositif plein et/ou supérieur à la hauteur maximum de 2 mètres pourra être autorisé.

C. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PORTAILS

Les portails doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en termes de hauteur que de choix des matériaux.

Les portails d’une hauteur supérieure à 0.80 mètre doivent être surmontés de dispositifs à claire voie c’est-à-dire comporter au moins 50% de vide.
La hauteur maximale autorisée des portails est de 2 mètres.

SECTION III. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

I. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un arbre de haute tige est un végétal ligneux ayant une tige nue et non ramifiée dès la base, d'une hauteur supérieure ou égale à 5 mètres ou susceptible d'atteindre cette dimension à maturité. Les arbres recépés sont considérés comme des arbres, bien qu'ils soient ramifiés au sol ou proche du sol.
Lorsque le règlement ou une OAP impose le remplacement d'arbres en cas d'abattage, seuls les arbres de haute tige mesurant au moins 5 mètres au moment de l'abattage sont concernés.

A. GESTION DE L'EXISTANT

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.
En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement ou par l'état sanitaire de l'arbre (menace sur la sécurité des biens et des personnes, maladie, mortalité …), il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige avec une hauteur minimale de 2 mètres au moment de la plantation.

B. TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES LIBRES

Le traitement des espaces libres est soumis aux dispositions des livres 2, 3 et 4.
Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain sur laquelle ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.
Les espaces de pleine terre végétalisés correspondent à la partie de sol qui dans sa partie souterraine sera laissée libre de toute occupation (jusqu'au centre de la terre), exception faite pour les équipements linéaires techniques (des canalisations, drains, lignes ou câbles ou dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés), et qui dans sa partie en surface, ne sera en aucun cas recouverte par des matériaux (même perméables) afin de ne pas entraver sa capacité d'infiltration des eaux de pluie.
La pleine terre sera support d'un cortège végétal, animal et biologique en surface comme en souterrain.
Ils correspondent donc aux surfaces libres de tout revêtement ou infrastructure et pouvant accueillir des plantations de tout type. Ces espaces ont vocation à être qualitatifs, plantés et paysagers.
Les coefficients d'espaces de pleine terre végétalisés imposés sont précisés dans les dispositions prévues aux livres 2,3 et 4. Le coefficient d'espaces de pleine terre végétalisés s'applique à l'unité foncière. Il est défini par un pourcentage minimum appliqué à la surface de l'unité foncière.
En cas de mixité de destinations ou de sous destinations au sein d'une unité foncière, la norme applicable est celle du mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher.

En bordure de voie créée dans le cadre d'un projet de construction (PCVD), les espaces libres doivent être végétalisés à l'exception des accès et des aires de stationnement privatives. Dans la mesure où des aires de stationnement sont aménagées dans ces espaces libres, elles doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement ou la limite en tenant lieu existant, sur l'emprise du terrain située entre la façade sur rue des constructions et l'alignement ou la limite en tenant lieu, les espaces libres sont traités en espaces de pleine terre végétalisés sur au moins 50% de cette emprise. Cette disposition ne s'applique pas :

- En cas de linéaire commercial ;
- Au projet dont le rez-de-chaussée est affecté aux sous destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, équipement d'intérêt collectif et service public.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration, noue, etc.…) doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré à la construction et à l'aménagement du terrain d'assiette du projet.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige avec une hauteur minimale de 2 mètres au moment de la plantation, de façon à reconstituer une qualité paysagère et arborée équivalente, en tenant compte de la valeur écologique et économique du reboisement.

En cas de constructions neuves (hors réhabilitation, annexes et extensions), pour toutes les destinations, à l'exception des exploitations agricoles, il est exigé au minimum un arbre de haute tige avec une hauteur minimale de 2 mètres, au moment de la plantation, pour 200m² d'espace de pleine terre végétalisés.

Les arbres existants et maintenus viennent en déduction du nombre d'arbres à planter.

II. ESPACES PAYSAGERS COMMUNS EXTÉRIEURS (AIRES DE JEUX, ESPACE DÉTENTE, ESPACES VERTS…)

Les espaces paysagers communs extérieurs minimum imposés, dès lors qu'ils sont réglementés, sont précisés dans les dispositions prévues le cas échéant aux livres 3 et 4.

Ces dispositions s'appliquent uniquement aux constructions nouvelles à usage d'habitation (logement ou hébergement) et aux constructions nouvelles à usage de bureaux.

Les espaces paysagers communs extérieurs sont des espaces à dominante végétale et/ou de loisir, accessibles librement par l'ensemble des résidents. Ces espaces font l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Ils peuvent être de pleine terre ou plantés et accueillir des circulations piétonnes et douces. Les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et doivent être groupés d'un seul tenant et sans morcellement, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant au cadre de vie.

En cas d'espaces paysagers communs extérieur supérieurs à 1000 m², au moins 50 % de cette surface doit être groupé d'un seul tenant et sans morcellement.

En complément du pourcentage d'espace paysager commun imposé par les livres 3 et 4, les voies et espaces de circulation créés dans le cadre du projet doivent composer une trame verte :

- Qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres ;
- Ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonne douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique.

III. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion de surfaces favorables à la perméabilité et à la biodiversité (surfaces éco-aménageables) par rapport à la surface totale d'une unité foncière.
Lorsqu'il est règlementé, un seuil et les coefficients sont déterminés et précisés en annexe du règlement.
Le CBS intègre dans son calcul le coefficient d'espace de pleine terre végétalisé prévu aux livres 3 et 4 selon les coefficients de valeur écologique précisés ci-dessous.

Les présentes dispositions générales indiquent les modalités de calcul du CBS.

Le CBS est calculé à partir des différents types de surfaces qui composent l'unité foncière :
CBS = surface éco-aménageable / surface de l'unité foncière
Surface éco-aménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + … + (surface de type N x coef. N).

TYPE DE SURFACE	DÉTAIL	TYPE DE VÉGÉTATION	COEFFICIENT DE VALEUR ÉCOLOGIQUE

Surface imperméable	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (bitume, béton, dallage avec mortier…)	Aucune	0
Surface perméable non végétalisée	Surface recouverte d'un revêtement qui permet les échanges entre le sous-sol et la surface et garantit une infiltration des eaux pluviales mais ne permet pas l'installation de végétaux (sols perméables coulés en place, modulaires, recouverts de matériaux de type granulat)	Aucune	0,25
Surface perméable végétalisée	Surface recouverte d'un revêtement qui permet les échanges entre le sous-sol et la surface et garantit une infiltration des eaux pluviales et l'installation de végétaux (sols végétalisés renforcés)	Tout type de végétation	0,4
Verdissement vertical	Végétalisation des murs aveugles de 2 mètres minimum de hauteur	Tout type de végétation	0,1
	Clôtures végétalisées	Tout type de végétation	0,1
Espace libre végétalisé sur dalle ou toiture végétalisée	Toiture végétalisée extensive et espace vert sur dalle (15 à 20cm d'épaisseur)	Tout type de végétation hors gazon et mousse	0,7
	Toiture végétalisée semi-intensive et intensive et espace vert sur dalle de plus de 20cm d'épaisseur	Tout type de végétation	0,6
	Toiture végétalisée extensive et espace vert sur dalle (15 à 20cm d'épaisseur)	Gazon ou mousse	0,5
Espace libre végétalisé profond	Surface de pleine terre végétalisée d'une végétation rase mono-spécifique (gazon) ne constituant pas un biotope spécifique et protégé	Gazon	0,5
	Surface de pleine terre végétalisée de seulement deux strates (herbacée – arbustive ou herbacée et arborée)	herbacée – arbustive ou herbacée et arborée	0.7
	Surface de pleine terre végétalisée des trois strates de végétation selon le ratio suivant (herbacées 40% et 60% arbustes et arbres)	herbacées 40% et 60% arbustes et arbres	1
Bonus	Pour un arbre ou un arbuste	Pied d'arbre ou d'arbuste	+0,01 par pied
	Pour un gîte à faune		+0,01 par gîte

Dans le cas où le périmètre de l'unité foncière couvre plusieurs zonages, le CBS doit respecter les règles de chacune des zones.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le calcul du coefficient de biotope peut être réalisé à l'échelle de l'unité foncière.
Dans le cas d'une construction qui relève de plusieurs destinations ou sous-destinations, le CBS à appliquer est calculé en tenant compte du CBS applicable à chaque destination ou sous destination rapportée à la surface de plancher correspondante.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

I. NORMES POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS

A. RÈGLES COMMUNES

Ces règles s'appliquent aux constructions nouvelles, reconstructions (sauf reconstruction à l'identique suite à sinistre ou démolition volontaire), extensions, transformations de surfaces taxables en surfaces de plancher, changements de destination et sous-destination, augmentation du nombre de logements dans un bâtiment affecté au logement.
En cas de travaux sur une construction existante, les normes de stationnement s'appliquent uniquement sur les surfaces de plancher nouvellement créées ou/et sur celles ayant changé de destination ou de sous-destination.
Les secteurs S0 à S6 renvoient au plan du stationnement pour leur localisation. Pour les secteurs S5 et S6, les règles de stationnement ne sont pas définies dans les dispositions générales mais directement dans les règlements spécifiques.

Les secteurs de très bonne desserte et de densité minimale repérés au plan par un liseré rouge se superposent aux secteurs S0 à S5.
S'y applique un plafond pour le stationnement à destination pour les bureaux ainsi que la suppression d'un nombre minimum de stationnement pour cette destination. Ils permettent également à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, par décision motivée, de déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements.
Pour les lignes de transports collectifs très performants existantes, ces dispositions sont opposables dans les secteurs de très bonne desserte et de densité minimale.
Pour les futures lignes, ces dispositions sont opposables dans les secteurs de très bonne desserte et de densité minimale à compter de l'arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP) pour déclarer le projet d'utilité publique de la ligne ou de la portion de ligne concernée.
Les prescriptions concernant les secteurs de très bonne desserte et de densité minimale ne sont applicables qu'aux unités foncières dont au moins une desserte piétonne est assurée à l'intérieur de ces secteurs représentés au plan par un liseré rouge.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte au titre d'un autre projet.
La suppression d'un stationnement entraîne l'obligation de le recréer sauf si le nombre de places restant respecte la norme du neuf. Le nombre de places de stationnement sera toujours arrondi à l'entier supérieur.
Lorsqu'un projet présente plusieurs destinations ou sous destinations, il sera calculé pour chacune le nombre de places nécessaires.
Les dispositions relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent même en l'absence d'autorisation d'urbanisme.

B. TAILLE DES PLACES

1. STATIONNEMENT EN BATAILLE ET EN ÉPI

Les places de stationnement en bataille et en épi doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

2. STATIONNEMENT LONGITUDINAL

En l'absence de contrainte urbaine et physique, les places de stationnement longitudinales doivent avoir pour dimensions minimales 2,20 m sur 5,00 m, avec comme invariant une longueur de 6.00m pour la première et la dernière place.
En cas d'absence de trottoir, il y a lieu d'aménager une zone de 0,50 m minimum pour permettre à l'occupant du véhicule de descendre de celui-ci. En cas de présence d'un obstacle (clôture, mur, …) empêchant une ouverture suffisante de la portière, cette zone devra être portée à 0,80 m minimum.

C. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques.
Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.
Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.
Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.
Chacune des places exigées au regard de l'application des règles du présent article et réalisée en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre. Au-delà des exigences règlementaires, les places commandées sont autorisées sans que leur nombre puisse excéder 10 % du nombre de places exigées arrondi à l'entier supérieur.
Pour les constructions nouvelles à usage de commerce de plus de 300m² de surface de plancher, une zone de chargement, de déchargement, de manutention, adaptée aux besoins de l'établissement doit être créée.
Les dispositifs de production d'énergie renouvelable type ombrière photovoltaïque sont autorisés, sous réserve du respect des autres règles du plan local d'urbanisme.

D. MODES DE RÉALISATION

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à moins de 300 m de celle du projet.

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, c'est-à-dire en cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, il devra justifier :
- De l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m de l'opération ;
- De l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par le présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

E. TRAITEMENT PAYSAGER DES PARCS DE STATIONNEMENT

Au-delà de 1.000 m² les parcs de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

1. Les parcs de stationnement soumis aux obligations légales d'intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales et d'ombrage

Ces parcs de stationnement doivent respecter les obligations d'intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales et d'ombrage prévues soit par le code de la construction et de l'habitation (CCH), soit par le code de l'urbanisme (CU) et/ou les obligations d'intégrer des ombrières comportant un dispositif de production d'énergies renouvelables prévues par l'article 40 de la loi APER.

2. Les parcs de stationnement non soumis aux obligations légales d'intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales et d'ombrage

Tout parc de stationnement au sol de plus de 150 m² doit, au choix :

1°) soit être planté à raison d'un arbre de haute tige avec une hauteur minimale de 2 mètres au moment de la plantation pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble du parc, avec

une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules ;

2°) soit comporter 20% de surface éco-aménageable au regard de la superficie du terrain affectée au parc de stationnement. La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :
Surface éco-aménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + … + (surface de type N x coef. N)

Pour le calcul des surfaces éco-aménageables, une pondération a été mise en place en fonction de la nature de la surface (imperméable, semi-perméable, pleine terre, …). Ce coefficient permet de valoriser l'utilisation de certains matériaux, notamment ceux végétalisés et imperméabilisant a minima l'utilisation des sols. Un coefficient de valeur écologique a dès lors été défini et précisé ainsi :

TYPE DE SURFACE	EXEMPLES	VALEURS ÉCOLOGIQUES PROPOSÉES
Surfaces imperméables ou perméables mais non végétalisées	Bitume, pavage, stabilisés, gravillons ...	0
Surfaces verticales végétalisées	Mur végétalisé, plantes grimpantes	0,25
Surfaces perméables végétalisées	Pavage avec joints engazonnés	0,50
Surfaces végétalisées hors sol	Dalles engazonnées	0,75
Surfaces en lien avec le sol naturel	Espaces verts de pleine terre, noues, ...	1

F. NORMES

1. HABITATION

a. Hébergement

Hébergement, à l'exception des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées dépendantes et des résidences universitaires, pour les secteurs S0 à S4 :

Le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des logements et hébergements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que les besoins en stationnement de ce projet sont assurés.

b. Logement

Les aires de stationnement des véhicules pour l'habitation (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat et le logement intermédiaire) doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après :

Places destinées aux résidents :
Suivant la surface de plancher (SP) du projet, le pétitionnaire est tenu de créer des places de stationnement selon le tableau suivant :

SECTEUR	POUR LES SURFACES JUSQU'A 160M² DE SP	POUR LES SURFACES AU-DELÀ DE 160 M² DE SP

<table>
<tr><td>S0</td><td colspan="2">1 place / logement minimum</td></tr>
<tr><td>S0.1</td><td colspan="2">1 place / logement minimum</td></tr>
<tr><td>S1</td><td rowspan="3">1 place / 80 m² de SP minimum</td><td>1 place / 70 m² de SP minimum</td></tr>
<tr><td>S2</td><td>1 place / 50 m² de SP minimum</td></tr>
<tr><td>S3</td><td>1 place / 40 m² de SP minimum</td></tr>
<tr><td>S4</td><td colspan="2">1 place / 80 m² de SP minimum</td></tr>
</table>

Dans tous les cas, il doit être créé au minimum 1 place de stationnement par logement. De même, il ne pourra être exigé plus de 2 places de stationnement par logement.

Places visiteurs :

En plus des places de stationnement à destination des résidents, dans les secteurs S1, S2, S3 et S4, pour les opérations créant plus de 4 logements, le pétitionnaire est tenu de créer 1 place de stationnement visiteurs pour 5 logements au-delà des 4 premiers, soit : (nombre de logements – 4)/5 logements.

Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et les logements intermédiaires ne sont pas soumis aux places visiteurs.

Amélioration des constructions existantes à usage d'habitation :

Pour l'amélioration des constructions existantes à usage d'habitation (extensions, réhabilitations, etc.) et la création de constructions légères annexes à l'habitation, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement dès lors qu'il n'est pas créé de nouveau logement.

c. Cas particuliers

Logement social (logement locatif financé avec un prêt de l'Etat) et logement locatif intermédiaire

S0 ET S0.1	**S1 À S4**
0,5 place minimum par logement	1 place minimum par logement

Logement intermédiaire en accession :

S0	**S0.1**	**S1 À S4**
1 place minimum par logement	0.5 place minimum par logement	1 place minimum par logement

Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées dépendantes et résidences universitaires

S0 ET S0.1	**S1 À S4**
0,5 place minimum par logement	1 place minimum par logement

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement.

En secteurs S0 et S0.1, il est donc demandé une place de stationnement au minimum pour 6 hébergements.

Ce calcul est également applicable aux résidences services dans le secteur S0.1.

Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

2. AUTRES DESTINATIONS

DESTINATION	DANS LE SECTEUR S0		DANS LE SECTEUR S0.1	DANS LES SECTEURS S1 À S4	
	MINIMUM	MAXIMUM		MINIMUM	MAXIMUM
Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Aucune place jusqu'à 240 m² puis 1 place pour 80 m² de SP	Non réglementé	Le pétitionnaire devra mettre en évidence que les besoins en stationnement de ce projet sont assurés avec un plafond d'une place maximum pour 250m² de SP	Aucune place jusqu'à 240 m² puis 1 place/40 m² de surface de plancher	Non réglementé sauf. cas particuliers
Hôtel	Non règlementé	Non règlementé	Non règlementé	1 place/60 m² de SP	Non règlementé
Autres hébergements touristiques	Non règlementé	Non règlementé	Le pétitionnaire devra mettre en évidence que les besoins en stationnement de ce projet sont assurés	1 place/60 m² de SP	Non règlementé
Cinéma	Non règlementé	1 place/3 spectateurs	Le pétitionnaire devra mettre en évidence que les besoins en stationnement de ce projet sont assurés avec un plafond d'une place maximum pour 3 spectateurs	Non règlementé	1 place/3 spectateurs
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Centres de congrès et d'exposition Lieux de culte Autres équipements recevant du public	Le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs. En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que les besoins en stationnement de ce projet sont assurés.				

Industrie Entrepôts Cuisine dédiée à la vente en ligne	Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que les besoins en stationnement du projet sont assurés				
Bureaux	Non réglementé	1 place /100 m² de SP	Le pétitionnaire devra mettre en évidence que les besoins en stationnement de ce projet sont assurés avec un plafond d'une place maximum pour 250m² de SP	Dans les secteurs de très bonne desserte et de densité minimale repérés au plan : non règlementé En dehors de ces secteurs :1 place/50m2 de SP	Dans les secteurs de très bonne desserte et de densité minimale repérés au plan: 1 place/60 m² de SP En dehors de ces secteurs : non règlementé

II. CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX COMMERCES ET AU CINÉMA

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au code de commerce et à l'autorisation prévue au code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

III. MUTUALISATION ET FOISONNEMENT DU STATIONNEMENT

A. DEFINITION

La mutualisation du stationnement consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'usages différents (logements, bureaux, commerces, etc.) sont ainsi regroupées, mutualisées, dans un seul parc de stationnement (parking non cloisonné avec accès commun) avec une gestion unique. La mutualisation peut s'accompagner d'un foisonnement du stationnement. Lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, spectateurs, etc.) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres. Pour chaque catégorie d'usagers, une part de foisonnement peut être calculée afin de définir les réels besoins et de dimensionner le parc de stationnement.

Une application mutualisée et/ou foisonnée des normes de stationnement est autorisée dès lors que les dispositions stationnement le prévoient aux livres 3 et 4 ou dans une OAP de projet urbain et dans le respect des modalités fixées ci-après.

B. MODALITES

Les normes de stationnement définies au I pourront être réduites dans une proportion ne pouvant excéder 25% de la norme exigée sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- Les constructions concernées doivent comporter des destinations et activités différentes dont les places de stationnement font l'objet d'occupations alternatives ;
- Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie ci-dessus.

- Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en prenant en compte :
- Le gain de places obtenu grâce au foisonnement des usages, c'est-à-dire à la complémentarité des usages, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur ;
- La nature des destinations concernées par l'opération, le taux et le rythme de fréquentation attendu, et l'offre de stationnement existante à proximité de l'opération.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la mutualisation des normes de stationnement s'applique à l'ensemble du projet.
Dans le cas où un projet est situé dans une OAP de projet urbain prévoyant une application mutualisée des objectifs de stationnement, ceux-ci-ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain d'assiette du projet mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP.

IV. NORMES POUR LES VÉLOS

A. NORMES

Ces règles s'appliquent aux constructions neuves :
- dans les opérations de plus de deux logements collectifs équipées de places de stationnement individuelles pour véhicules motorisés;
- à usage industriel ou tertiaire équipés de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux salariés ;
- accueillant un service public équipé de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux agents ou aux usagers du service public.

Les aires de stationnement des vélos doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après :

DESTINATIONS	NOMBRE DE PLACES MINIMUM EXIGÉ
Habitation (pour les opérations d'au moins 2 logements collectifs)	1 emplacement d'un minimum de 1,5m² par 50m² de SP avec un minimum de 5 m² et un minimum de 1.5 m² par logement Ou un emplacement d'un minimum de 1m² par 50m² de SP avec un minimum de 5 m² et un minimum de 1,5 m² par logement avec une hauteur utile sous plafond du local de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accroche à étage
Bureaux	1 emplacement d'un minimum de 1,5m² par 100m² de SP avec un minimum 5 m² Ou la mise en œuvre de systèmes d'accroche à étage dans un emplacement d'au moins 1m² par 100m² de SP avec un minimum de 5m² et d'une hauteur utile sous plafond du local d'au moins 3m. Les systèmes d'attache vélos doivent être ancrés au sol et accessible à tous.
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre d'emplacements doit répondre aux besoins des employés, clients ou usagers. Les systèmes d'attache vélos doivent être ancrés au sol et accessible à tous.
Industrie	Le nombre d'emplacements doit répondre aux besoins des salariés Les systèmes d'attache vélos doivent être ancrés au sol et accessible à tous.

En plus des surfaces minimales, le pétitionnaire prévoira des surfaces de dégagement permettant la bonne circulation des vélos pour entrer et sortir de l'espace dédié à leur stationnement.

Afin de respecter le code de la construction et de l'habitation, pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, 10% de la capacité du parc de stationnement doit être réservé aux emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

Dans tous les cas, le nombre de places minimum exigé ne peut être inférieur au seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos fixé dans le code de la construction et de l'habitation.

De plus, il est recommandé :

- de respecter ces normes en cas d'extensions, de reconstructions et changements de destination

- pour 10 emplacements de vélos crées, qu'au moins un des emplacements réalisés ait une superficie minimum de 3m², afin de pourvoir accueillir les vélos cargos et assimilés.

B. MODES DE RÉALISATION

L'espace destiné au stationnement des vélos doit être couvert et se situer au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il doit être facile d'accès pour les utilisateurs.
Chaque bâtiment doit respecter la norme vélo qui lui est imposée.
Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
Lorsque la construction est destinée à un usage principal d'habitation, ou de bureaux, ou d'activités industrielles, l'espace dédié au stationnement des vélos sera clos.
Dans tous les cas, l'accès au domaine public depuis le local dédié doit être aisé.
De plus, les infrastructures de stationnement des vélos devront respecter les normes de sécurité fixées par le code de la construction et de l'habitation.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RÈGLEMENT ÉCRIT

LIVRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

TITRE 3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX



DERNIÈRE VERSION APPROUVÉE LE 17 OCTOBRE 2025

PLU APPROUVÉ PAR LE CONSEIL MÉTROPOLITAIN DU 28 JUIN 2024

MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

TITRE 3. DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

■ SECTION I. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES

I. DEFINITIONS :

A. EMPRISES PUBLIQUES :

L'emprise publique correspond aux espaces ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.
Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ….

B. VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION :

Sont considérées comme voies ouvertes à la circulation publique, tous les types de voies, quel que soit leur statut (public ou privé) ouvertes à la circulation publique de façon permanente et comprenant la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés ainsi que les espaces qui les accompagnent (notamment les places de stationnement, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, les fossés et talus la bordant).

Sont considérées comme voies existantes ouvertes à la circulation l'ensemble des voies, publiques ou privées, qui existent au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Sont considérées comme voies nouvelles ouvertes à la circulation l'ensemble des voies publiques ou privées projetées dans le cadre d'un projet ou d'une opération groupée (lotissement ou PCVD).
Sont exclus de cette définition de « voies nouvelles ouvertes à la circulation » :
- les voies de service, ayant vocation à permettre la desserte des immeubles exclusivement par des véhicules de service, de secours ou de livraison;
- les espaces de circulation ne desservant que le stationnement exclusivement dédié à une opération à condition qu'ils n'aient pas vocation à assurer une fonction de maillage ;
- les espaces de circulation desservant une ou plusieurs constructions pourvus d'un dispositif de fermeture ou signalétique de restriction d'accès. Ces espaces doivent néanmoins répondre aux configurations et dimensions minimales d'une voie nouvelle ouverte à la circulation dès lors qu'ils desservent directement au moins 5 lots ou logements dans les opérations d'habitat, et qu'il ne s'agit pas des espaces de circulation ne desservant que le stationnement exclusivement dédié à une opération.

C. CHEMINEMENTS MODES DOUX :

Sont considérés comme cheminements modes doux, au sens du présent règlement, les liaisons, publiques ou privées, ouvertes à la circulation des piétons et/ou des cyclistes reliant des espaces ouverts à la circulation des modes doux ou ayant vocation à le devenir. Les liaisons cumulant les fonctions de voies de service et de cheminements modes doux sont incluses dans cette définition.
Les trottoirs ne sont pas des cheminements modes doux.

D. ZONE DE RENCONTRE

Une zone de rencontre est une voie à priorité piétonne. Les vélos et les véhicules motorisés sont autorisés à y circuler à une vitesse de 20 km/h maximum afin de pouvoir céder la priorité aux piétons à tout moment. Une zone de rencontre est aménagée de façon spécifique (pas de bordures franches, peu de marquages routiers, ruptures dans les trajectoires des véhicules motorisés etc...) afin de créer un espace de circulation clairement différent des voies traditionnelles et où la mixité entre usagers transparait le plus possible.

II. CONFIGURATION ET DIMENSIONS MINIMALES

La notion d'emprise globale d'une voie ou d'un cheminement correspond à la largeur de son assiette foncière, indépendamment de l'aménagement existant ou projeté.
Tout ouvrage de desserte doit être adapté aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères lorsque le mode de collecte le justifie.

A. DES VOIES NOUVELLES OUVERTES A LA CIRCULATION

1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

Toute voie nouvelle doit être suffisamment large pour les usages attendus.
Le statut et les usages projetés peuvent conduire à prescrire des dimensions supérieures aux minimums définis au 2) ci-dessous pour assurer la cohérence de l'aménagement avec sa fonctionnalité.
En effet, le dimensionnement des ouvrages devra tenir compte, a minima, du niveau hiérarchique attendu de la voie, des trafics générés, de l'intégration du projet dans son environnement, des contraintes liées aux services nécessaires à l'opération (véhicules de secours, d'entretien, de collecte des déchets, …) , de la gestion des eaux pluviales et de la qualité paysagère et environnementale.
Le pétitionnaire est invité à s'interroger sur l'évolutivité des espaces projetés, ainsi que sur la place des modes doux, des transports en commun et du stationnement dans son opération.
Des dimensions inférieures aux configurations et dimensions minimales définies au 2) ci-dessous peuvent être autorisées s'agissant des emprises globales pour tenir compte d'un contexte local et urbain particulier, notamment au regard d'enjeux de qualité paysagère ou environnementale nécessitant de limiter l'imperméabilisation.
Les maillages modes doux doivent être privilégiés, particulièrement quand des aménagements dédiés aux modes doux existent à proximité de l'opération.
Le respect des prescriptions techniques édictées par le gestionnaire du domaine public n'a pas pour effet d'assurer le classement dans le domaine public d'une voie nouvelle projetée. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation dont le classement en domaine public routier ne sera pas envisagé par un porteur de projet devront faire l'objet d'une délimitation physique avec les voies publiques et/ou celles dont le classement sera sollicité.

2. CONFIGURATION ET DIMENSIONS MINIMALES

Une configuration et des dimensions minimales particulières sont imposées dans les cas suivants :

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation assurant une fonction de maillage ;
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation n'assurant pas de fonction de maillage et desservant directement au moins 5 lots ou logements dans les opérations d'habitat ;
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation n'assurant pas de fonction de maillage et desservant directement au moins 2 lots pour les autres destinations ;

Les espaces de circulation pourvus d'un dispositif de fermeture ou d'une signalétique équivalente desservant directement au moins 5 lots ou logements dans les opérations d'habitat dès lors qu'il ne s'agit pas des espaces de circulation ne desservant que le stationnement exclusivement dédié à une opération, sont également tenus de respecter les prescriptions techniques de configurations et dimensions minimales suivantes.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent présenter une emprise globale d'au moins 8 mètres et être constituées d'une chaussée large d'au moins 4 mètres et de 2 trottoirs d'une largeur de passage libre de tout obstacle d'au minimum 1,5 mètre chacun.
En cas d'aménagement d'une zone de rencontre, l'emprise globale de la voie nouvelle pourra être réduite à 7 mètres, qu'elle soit à double sens, sens unique ou en impasse.

Concernant la largeur minimale de 4 mètres, elle sera tolérée uniquement pour des voies avec peu de croisement de véhicules, interdites aux poids lourds et non utilisées par les transports en commun. Cette largeur peut s'appliquer aux zones de rencontre dans les mêmes conditions.
La fonction de ces voies est uniquement de desservir les lots riverains. La vitesse y est limitée à 30 km/h maximum et les véhicules se croisent « au pas ». Seule une largeur minimale de chaussée de 4,50 mètres permet à deux véhicules légers de se croiser à 30 km/h. Les voies sur lesquelles la vitesse autorisée est supérieure ou égale à 50 km/h doivent avoir une largeur minimale de chaussée de 5 mètres.

Enfin, les chaussées devant accueillir un trafic poids lourds seront systématiquement dimensionnées à 5 mètres minimum et celles accueillant des bus à 5,50 mètres minimum.

S'il n'existe pas d'aménagements piétons préexistants en amont et/ou en aval, un trottoir unique, présentant les mêmes caractéristiques de largeur (1,50 mètre minimum libre de tout obstacle) et implanté du côté bâti, pourra être accepté :

- Soit en l'absence d'un nombre significatif d'accès à desservir sur l'autre côté de la voie sur les voies à faible trafic,
- Soit en l'absence totale d'accès à desservir sur l'autre côté de la voie sur les voies de trafic plus important.

a. Rétrécissements ponctuels autorisés

Des rétrécissements ponctuels de l'emprise globale peuvent être autorisés pour tenir compte des contraintes existantes, notamment liées au découpage foncier et à l'état des lieux, sous réserve que les conditions de sécurité et de circulation soient assurées.
Sous réserve de bonnes conditions de sécurité et selon les usages attendus, la largeur de la chaussée pourra être réduite ponctuellement à 3 mètres, particulièrement dans les zones de circulation apaisée (aire piétonne, zones de rencontre, zone 30).

b. Modes d'aménagements particuliers

- Aménagement d'une voie à sens unique :

Au cas où une circulation à sens unique serait envisagée, la largeur minimale de la chaussée ne pourra être inférieure à 3,50 mètres. Cette largeur minimale sera augmentée à 4 mètres s'il convient de sécuriser davantage les double-sens cyclables par exemple ou en cas d'évolution possible du plan de circulation. De la même manière, la largeur minimale du sens unique devra tenir compte des prescriptions de services de secours et d'incendie (avec l'obligation dans certains cas de constituer une voie échelle de 4 mètres minimum de largeur).

- Aménagement d'une voie en impasse

La création de nouvelles voies dans le cadre d'opération d'aménagement doit s'inscrire, dans la mesure du possible, dans le maillage viaire avec les voies ouvertes à la circulation existantes. Ainsi, toute opération nouvelle doit intégrer au moins un maillage viaire qui, le cas échéant, devra assurer une liaison entre chaque voie existante ouverte à la circulation longeant le terrain d'assiette de l'opération d'aménagement concerné avec laquelle une connexion est possible.
Les voies nouvelles en impasse, sans aucun maillage viaire au sein de l'aménagement global de la zone, sont donc à proscrire.
En revanche, elles pourront être autorisées dans le cadre d'un aménagement global de la zone, notamment en cas d'impossibilité technique dument justifiée ou lorsqu'elles répondent à des considérations de sécurité et ont pour fonction de desservir un nombre de lots limité.
Dans ce cas, ces voies en impasse devront être assorties, dans leur partie terminale :
- d'une aire de retournement :
    - permettant les manœuvres des engins de collecte des déchets, en cas de collecte en porte à porte. Une aire de retournement n'est pas imposée en cas de points d'apport volontaire ou de points de collecte hors des emprises nécessaires aux mobilités ;
    - et/ou dès lors qu'elles sont nécessaires aux services d'entretien des réseaux (notamment d'assainissement) ou d'incendie ;
    - et/ou dès lors que les longueurs de voirie créées sont supérieures à 60 mètres, sauf en cas d'accord exprès des services d'entretien et d'incendie.
- d'une perméabilité modes doux, ou de réservation d'une emprise permettant ultérieurement la réalisation d'une perméabilité modes doux ou d'un prolongement de la voie nouvelle, sauf impossibilité technique manifeste.

La partie terminale de l'impasse peut correspondre à l'une des configurations suivantes :

- la fin de la voie,
- la dernière intersection avec un ouvrage qui n'est pas une voie,
- l'endroit où débute la perméabilité modes doux,

- l'endroit où débute la réserve foncière permettant ultérieurement la réalisation d'une perméabilité modes doux ou viaire,
- l'emplacement d'un dispositif de fermeture.

B. DES CHEMINEMENTS MODES DOUX

Tout cheminement modes doux doit être adapté aux exigences de sécurité.
Il doit comprendre au minimum une allée ouverte à la circulation des piétons et des cyclistes large d'au moins 3 mètres (largeur praticable) et libre de tout obstacle, dans une emprise globale de 4 mètres, en intégrant, dans la mesure du possible, une bande végétalisée.
L'affectation à une seule typologie d'usagers (piétons, cyclistes,…) peut exceptionnellement être acceptée en tenant compte de l'environnement préexistant. Dans ce cas, la largeur praticable peut être réduite à 2 mètres, libre de tout obstacle.

Sous réserve de bonnes conditions de sécurité et selon les usages attendus, l'emprise globale pourra être réduite ponctuellement à 2 mètres.
La création de cheminement modes doux en impasse est interdite : il doit impérativement présenter un tenant et un aboutissant sur des espaces ouverts à la circulation des modes doux ou ayant vocation à le devenir.

III. CONDITIONS DE DESSERTE POUR LA COLLECTE DES DECHETS

A. PRINCIPES GÉNÉRAUX

Chaque pétitionnaire devra envisager, en concertation avec les services compétents de la MEL, le mode de pré collecte adapté à la forme urbaine, à la typologie et à son implantation en milieu rural ou urbain (colonne d'apport volontaire sacs, bacs, logettes, abris conteneurs, encombrants etc...)
De manière générale, quel que soit le mode de pré-collecte, l'accès aux équipements doit se faire en marche normale par les véhicules de collecte, ce qui implique qu'ils ne doivent en aucun cas être contraints de pénétrer dans la voie, nouvelle ou existante, ouverte à la circulation en marche arrière.
La collecte des déchets assimilables aux ordures ménagères est réalisée sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

B. MODALITÉS DE PRÉ COLLECTE

1. MODE DE PRÉ COLLECTE À PRIVILÉGIER

De manière générale, la gestion de la collecte en apport volontaire devra être privilégiée. Le mobilier adapté sera installé en bordure de voie nouvelle ou existante ou intégré dans l'emprise de celle-ci. Dans ce cadre, il convient notamment de prévoir une zone de 4m² minimum au sol par point d'appoint volontaire afin de permettre l'installation du mobilier.

2. ZONE DE STOCKAGE DES RÉCIPIENTS

Si le choix de l'apport volontaire ne peut être retenu pour des raisons techniques, il devra être prévu, un ou plusieurs emplacements (individuels ou collectifs) pour y entreposer les conteneurs adaptés à la collecte séparée des déchets. Ces emplacements devront être prévus principalement sur les emprises privées, en limite de domaine public et accessible directement par les services de collecte des déchets.

Cette disposition s'applique également en cas de pose d'un système de fermeture d'une voie privée jusqu'ici ouverte à la circulation publique.

C. MODALITÉS DE COLLECTE

1. ACCESSIBILITÉ AUX VOIES

La collecte sera faite uniquement sur les voies ouvertes à la circulation.

Si les voies sont en impasse, elles doivent comporter à leur extrémité une aire de retournement suffisamment dimensionnée, lorsque le mode de pré-collecte le justifie.
Pour les voies existantes en impasse sans aire de retournement ou pour les voies ayant un dispositif de fermeture, la création de point de regroupement pour les conteneurs est imposée en bordure de voie ouverte à la circulation.

2. STATIONNEMENT DU VÉHICULE DE COLLECTE

Pour les lotissements ou les opérations groupées, la collecte est réalisée le long de la voie nouvelle ouverte à la circulation. Selon la nature du projet, il peut être imposé la création d'une zone de stationnement du véhicule de collecte, permettant ainsi de faciliter l'écoulement du trafic lors de la collecte et de sécuriser le périmètre d'intervention.

■ SECTION II. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS D'ACCES

I. DEFINITIONS

L'accès correspond au lieu de raccordement entre une propriété riveraine d'une voie ouverte à la circulation et ladite voie. Il se définit par l'interface circulée par des véhicules ou des modes doux entre l'unité foncière et cette voie.
Un accès carrossable est un accès qui peut être emprunté par des véhicules motorisés d'au moins 2 essieux. Il peut nécessiter un aménagement des ouvrages existants au droit de celui-ci (de type adouci de bordure, busage de fossé, …).
Un accès piéton est un accès qui ne peut être emprunté que par des piétons et éventuellement des modes doux de déplacement ; il ne nécessite pas nécessairement d'aménagement particulier des ouvrages existants au droit de celui-ci.

II. CONDITIONS D'ACCES

Toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans un état de viabilité conforme à l'usage attendu et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité pour tous, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères lorsque le mode de collecte le justifie.

III. CONFIGURATION ET DIMENSIONS MINIMALES DES ACCES CARROSSABLES

A. DES ACCES CARROSSABLES

1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

Tout nouvel accès carrossable devra observer des dimensions limitées et adaptées aux usages attendus. Ces dimensions seront également appréciées en fonction de l'environnement direct de l'opération et des conditions de sécurité et de circulation en veillant à être adaptées à l'opération et conçues de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, qu'il s'agisse de la circulation routière, cycliste ou piétonne.
Les accès carrossables doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :

- La topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction;
- La préservation de la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.…) ;
- Le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière, nombre et nature des véhicules) ;
- La présence de stationnement, dans les secteurs où la pression en stationnement est importante, ou d'espaces verts, sur la voie existante ouverte à la circulation ;
- Les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain, qui devront être situées le plus loin possible des carrefours.

En dehors des voies où les accès sont interdits en vertu du Code de la voirie routière (voies express et déviations de route à grande circulation), le nombre d'accès carrossables autorisés par voie, pour toute nouvelle opération, se devra d'être limité et les mutualisations d'accès devront être privilégiées. Il sera apprécié en fonction du programme de l'opération et selon des critères fonctionnels, de sécurité et de circulation. Une attention particulière au respect de ces principes sera portée pour les voies :

- Sur lesquelles circule une ligne de bus structurante, notamment une ligne à haut niveau de service ;
- Ou qui constituent des itinéraires structurants cyclables,
- Ou supportant un trafic routier important.
- Ces dispositions s'appliquent également :
- À tous les stationnements susceptibles d'être crées le long d'une voie nouvelle ou existante ouverte à la circulation ;
- Aux espaces de circulation pourvus d'un dispositif de fermeture ou une signalétique équivalente desservant au moins 5 lots ou logements dans les opérations d'habitat ;
- Aux modifications des accès existants ou dès lors que le projet nécessite une adaptation des accès existants, en particulier pour ceux situés en bordure où les accès sont interdits en vertu du Code de la voirie routière (voies express et déviations de route à grande circulation).

Dans les opérations groupées (lotissement et PCVD), le stationnement lié aux besoins de l'opération est réalisé de préférence en dehors des emprises de voies nouvelles ou existantes.
Aucune manœuvre particulière des véhicules sur la voie nouvelle ou existante ouverte à la circulation ne doit être nécessaire pour accéder à l'unité foncière.
Pour les garages ou parkings en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement au sein de l'unité foncière, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité justifiée par le pétitionnaire, due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée. La longueur de cette aire de rétablissement devra être de 5 mètres minimum.
Lorsqu'un portail est prévu, celui-ci ne doit pas s'ouvrir sur les voies existantes ou nouvelles qui sont ouvertes à la circulation.
Tout aménagement d'un nouvel accès carrossable sur une voie existante, y compris pour la réalisation d'une place de stationnement, doit avoir fait l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de celle-ci.

2. CAS PARTICULIERS

- Sur les voies où les accès sont interdits en vertu du Code de la voirie routière (voies express et déviations de route à grande circulation), aucun accès carrossable n'est autorisé.
- Lorsqu'une opération est riveraine de deux ou plusieurs voies, elle peut disposer de plusieurs accès mais l'accès carrossable sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
- En cas d'opérations groupées (lotissement ou PCVD), les accès à l'ensemble des lots devront être prévus sur la voie nouvelle interne à créer. Une exception à ce principe peut être faite si compte tenu de l'environnement direct de l'opération, l'accès sur la voie existante permet de renforcer l'intégration du projet dans le tissu urbain, si les conditions de sécurité et de circulation sont garanties.

B. ACCES PIETON

En zone urbaine ou à urbaniser, l'unité foncière doit être longée, sur la totalité de ses limites à la voie nouvelle ou existante, de trottoirs ou, par extension, de zones de rencontres ou de voies réservées à la circulation des piétons et des cyclistes. Pour des questions de sécurité des usagers, les trottoirs, espaces de rencontre ou voies piétonnes et cyclistes dont la présence est exigée, devront assurer la continuité avec ceux existants ou à créer le long des unités foncières voisines.
Les ouvrages destinés à permettre l'accès des personnes à mobilité réduite aux constructions et aménagements privés devront être réalisés en dehors des emprises publiques.
Dans les secteurs de très bonne desserte et de densité minimale en transport en commun repérés au plan, les voiries réalisées dans le cadre d'une autorisation de lotir ou de construire doivent être

aménagées pour permettre une desserte, notamment piétonnière et cyclable, au plus près de l'entrée d'une station de métro, de tramway ou d'une gare, sauf impossibilité technique.
Les portes, les fenêtres et les volets des bâtiments ne doivent pas s'ouvrir sur les voies et emprises publiques.

SECTION III. DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A. ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Le règlement « Assainissement Collectif » en vigueur de la Métropole Européenne de Lille doit être respecté.
Sur l'unité foncière, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire pour toutes les constructions neuves et cela sur l'ensemble du territoire métropolitain.
Toutes eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées sans aucune stagnation par des canalisations raccordées au réseau public de collecte, en respectant les caractéristiques de celui-ci.
Dans le cas d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif, le projet doit être conforme au règlement d'assainissement collectif métropolitain, concernant la protection contre le reflux des eaux d'égout.
Le raccordement au réseau public des établissements déversant des eaux industrielles n'est pas obligatoire. Toutefois, les eaux industrielles peuvent être, sous condition, rejetées au réseau public de collecte pour être traitées dans une station d'épuration métropolitaine. Elles doivent pour cela satisfaire au règlement d'assainissement métropolitain.
Dans le délai de deux ans à compter de la mise en service d'un réseau public de collecte des eaux usées domestiques, il est obligatoire :

- de raccorder des immeubles d'habitation et assimilés aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage.
- de supprimer les dispositifs d'assainissement non collectif existants.

B. ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Il doit être tenu compte du règlement « Assainissement Non Collectif » de la Métropole Européenne de Lille.
Sur l'unité foncière, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire pour toutes les constructions neuves et cela sur l'ensemble du territoire métropolitain.
Toutes eaux usées domestiques et assimilées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme et en bon état de fonctionnement.
En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, les eaux usées domestiques et assimilées domestiques doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement individuels conformément aux exigences des textes réglementaires en vigueur. En zone d'assainissement collectif non desservie, toutes dispositions doivent être prises pour permettre le raccordement au réseau public de collecte lorsque celui-ci sera mis en service.

C. TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX DE RUISSÈLEMENT

Le principe de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire métropolitain est celui d'une gestion à la source au plus proche de l'endroit où la goutte d'eau tombe et de l'infiltrer dans le sol. Il est rappelé que la Métropole Européenne de Lille n'a pas l'obligation d'accepter les eaux pluviales dans son réseau public de collecte.

Par conséquent, la rétention et l'infiltration sur l'unité foncière des eaux pluviales recueillies doit être la première solution recherchée.

Aujourd'hui, les solutions de gestion des eaux pluviales « tout tuyau » ne sont plus la norme. Le pétitionnaire privilégiera une gestion de surface avec le recours à des ouvrages plurifonctionnels faisant appel aux solutions fondées sur la nature et alternatives à l'assainissement traditionnel tels que des noues, revêtements poreux, tranchées drainantes, jardin de pluie… visant la transparence hydraulique de l'aménagement et optimisant la gestion des eaux pluviales afin de l'inscrire dans une gestion durable et intégrée participant aux enjeux d'adaptation au changement climatique, de préservation de la ressource en eau, de maitrise du risque inondation ainsi qu'à l'amélioration du cadre de vie et de contribution aux enjeux de nature et de biodiversité du territoire.

S'il est démontré que l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers les milieux superficiels tels que les fossés, becques, cours d'eau… Ce type de rejet est soumis à l'accord préalable et aux prescriptions du gestionnaire du milieu récepteur en termes de qualité et de quantité.
Le rejet au milieu naturel est de la responsabilité du propriétaire de l'immeuble. Ainsi, toute parcelle doit être aménagée avec des dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol (présence de cavités souterraines par exemple) et aux caractéristiques des bâtiments construits. L'installation, la réparation et l'entretien de l'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont la charge de l'usager.
Il est à noter que le pétitionnaire devra se conformer aux prescriptions de gestion des eaux pluviales des règlements des Plans d'Exposition au Risque « Cavité souterraine » ainsi qu'aux règlements des Plans de Prévention du Risque Inondation présents sur le territoire et qui ont valeur de Servitude d'Utilité Publique.

Si la capacité de rejet par infiltration dans le sol et/ou rejet au milieu superficiel est insuffisante ou le rejet impossible (présence de cavités souterraines par exemple), la Métropole Européenne de Lille peut autoriser, sous forme de dérogation, le propriétaire à rejeter la part non infiltrable de ses eaux pluviales au réseau de collecte.
Cette autorisation est délivrée sous réserve :
- de la justification par le pétitionnaire de l'absence ou de l'insuffisance des possibilités d'évacuation par infiltration ou par rejet vers le milieu récepteur. Pour ce faire, le pétitionnaire pourra utilement s'appuyer sur la réalisation une note décrivant le schéma de gestion des eaux pluviales ;
- du respect des prescriptions du règlement de service Assainissement Collectif ;
- du respect des deux critères suivants :

1. CRITÈRE QUANTITATIF

Le critère quantitatif qui suit s'applique :
- Pour les opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 400 m² y compris les surfaces imperméabilisées existantes (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface imperméabilisée de l'opération qui est comptabilisée ;
- Pour les opérations dont la surface imperméabilisée existante est majorée de plus de 20% parking et voirie compris ;
- Pour les parkings de plus de 10 emplacements ;

Un débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 2 litres par seconde et par hectare (2l/s/ha) sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Pour les opérations dont la surface est inférieure à 5 000m², le débit de fuite est forfaitairement fixé à 1l/s.
En cas d'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant la limitation des débits évacués, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le guide de gestion durable des eaux pluviales définit la méthode de calcul de la surface active de l'opération, qui permet de déterminer le volume à stocker pour respecter le débit de fuite, en fonction de l'imperméabilisation provoquée par l'aménagement.

2. CRITÈRE QUALITATIF

Les eaux pluviales rejetées au réseau public doivent respecter les critères qualitatifs éventuellement fixés par le règlement de service Assainissement Collectif en vue de la protection du réseau et de l'environnement. À cette fin, il peut être imposé au propriétaire la construction de dispositifs particuliers de prétraitement. L'installation, la réparation et l'entretien de ces dispositifs sont à la charge et sous la responsabilité de l'usager.

La récupération et l'utilisation des eaux de pluie doivent respecter la réglementation en vigueur pour leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Conformément à l'article R2224-19-4 du code général des collectivités territoriales, toute personne tenue de se raccorder au réseau d'assainissement qui souhaite récupérer et utiliser ses eaux pluviales doit procéder à une déclaration d'usage en mairie.

Dans les zones A, N, NE, NZ, NP et AUD, les fossés agricoles doivent être protégés et conservés notamment par le maintien des volumes de stockage en cas de comblement. Ne sont autorisés que les comblements pour réaliser des accès. Dans ce cas, le busage doit permettre de maintenir les volumes de stockage.

3. OBLIGATION DE RÉCUPÉRATION DES EAUX PLUVIALES

Pour toute construction neuve (hors annexe) dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 40 m² (projet individuel et opération d'ensemble), il est systématiquement imposé un dispositif de stockage des eaux pluviales issues des toitures d'un volume minimal de 0,2 m3 par tranche de 10m² (dans la limite de 10 m3). Ce volume pourra être augmenté selon les besoins et les usages définis ainsi que l'autonomie recherchée pour l'installation.
En cas de réhabilitation lourde, il est recommandé dès que cela est possible, d'installer un dispositif de stockage des eaux pluviales issues des toitures.

La récupération des eaux pluviales consiste à prévoir un dispositif de collecte et de stockage des eaux pluviales issues de toitures en vue d'une réutilisation de ces eaux. L'installation et la réutilisation devront être conformes à la réglementation et les normes en vigueur. Les eaux de toitures contenant de l'amiante ou du plomb ne peuvent faire l'objet d'une collecte et d'un stockage en vue d'être réutilisées. Il est à noter que la cuve de récupération des eaux pluviales ne peut être considérée comme jouant un rôle tampon des eaux pluviales. En effet, lorsque cette dernière est pleine et lorsqu'un orage survient, elle n'assure plus aucun rôle tampon des eaux pluviales. De fait, les cuves de récupération des eaux de pluie seront équipées d'un trop-plein orienté vers un exutoire pluvial. Cet exutoire doit être géré comme un rejet des eaux pluviales classique et doit s'inscrire dans les prescriptions de gestion des eaux pluviales précisées précédemment. Le dispositif de surverse sera donc dirigé en priorité vers des solutions fondées sur la nature afin d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol. Les cuves de récupération des eaux de pluie seront préférentiellement enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments. Pour les cuves enterrées et installées dans un sol susceptible d'être soumis à des montées de nappe seront lestées et ancrées afin d'éviter tout soulèvement lors de la montée des eaux.

Ces obligations de récupération des eaux pluviales s'appliquent à l'ensemble du territoire métropolitain. Conformément à l'article L2224-9 du CGCT, il est rappelé que toute installation raccordée au réseau d'assainissement collectif doit faire l'objet d'une déclaration d'usage en mairie. Les installations permettant un usage de l'eau de pluie récupérée à l'intérieur des bâtiments doivent donc systématiquement faire une déclaration d'usage.

D. LA DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les prescriptions techniques générales relatives aux contraintes liées à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours et à l'organisation de la défense extérieure contre l'incendie (DECI) doivent être respectées et sont précisées dans le livre des « obligations diverses ».

II. INFRASTRUCTURE ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

A. CONDITIONS D'IMPLANTATION

En cas de construction neuve ou en renouvellement urbain, si nécessaire, un emplacement doit être prévu sur l'unité foncière du projet pour accueillir un équipement d'intérêt collectif lié à l'aménagement numérique (shelter, armoire, etc...). Ce dernier doit être accessible aux personnes en charge de l'entretien des réseaux de communications électroniques.
La desserte par les réseaux doit être dimensionnée à minima en cohérence avec les réseaux attenants pré existants.
Conditions d'implantation dans les zones économiques (UE, UE1, UE2, UE3, UI et toutes les zones UX) :
La desserte par les réseaux doit être dimensionnée à minima en cohérence avec les réseaux attenants pré existants.
Chaque unité foncière doit comporter deux cheminements de réseaux différents pour permettre une double adduction.

B. CONDITIONS DE RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX EXISTANTS

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques, entre le terrain d'assiette du projet ou de l'opération d'ensemble et le point de raccordement avec le réseau principal, qu'il soit souterrain ou aérien, doivent être réalisées conformément à la réglementation en vigueur. Afin de permettre la desserte de chaque unité foncière, les réseaux de communications électroniques doivent être suffisamment dimensionnés, notamment de type « fibre à l'abonné ».

C. DIMENSIONNEMENT DES INFRASTRUCTURES

Les infrastructures d'accueil de communications électroniques, et notamment le nombre de fourreaux télécoms et de supports aériens, doivent être suffisamment dimensionnées en nombre et en caractéristiques afin de garantir et d'anticiper le déploiement des réseaux de communications électroniques de tout type. La mutualisation de ces appuis avec les éventuels autres réseaux notamment publics doit être privilégiée.
En cas d'absence d'infrastructures d'accueil existantes, les réseaux de communications électroniques peuvent être déployés en aérien (poteaux et façades).

III. RÉSEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Éventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.
Pour la desserte en électricité des lotissements et des "opérations groupées" les réseaux nouveaux de distribution de 1ère catégorie doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.
Les travaux de renforcement de réseaux de distribution électrique existants de 1ère catégorie peuvent être réalisés sur le même type de réseaux (aérien ou souterrain). Toutefois, selon l'importance des travaux de renforcement (remplacement des supports sur une distance assez importante) et si la continuité de la ligne le permet, les travaux de renforcement de lignes aériennes doivent être réalisés en souterrain.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RÈGLEMENT ÉCRIT

LIVRE II. ZONES INCONSTRUCTIBLES (A, N, AUD)



DERNIÈRE VERSION APPROUVÉE LE 17 OCTOBRE 2025

PLU APPROUVÉ PAR LE CONSEIL MÉTROPOLITAIN DU 28 JUIN 2024

MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

LIVRE II :
ZONES INCONSTRUCTIBLES

TABLE DES MATIÈRES

TITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE 6

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE AGRICOLE A 7

CARACTÈRE DE LA ZONE 7

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE 7

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE 7

- Section I. Affectation des sols et destinations des constructions 7
- Section II. caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 9
- Section III. Équipements et reseaux 9

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITES (STECAL) DES CARRIERES D'EMMERIN A EMMERIN (AS1) 10

- SECTION I. Affectation des sols et destinations des constructions 10
- section II. caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 12
- Section III. Équipements et réseaux 12

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITES (STECAL) DE L'AIRE DE PASSAGE POUR L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE A WAVRIN (AS2) 13

- SECTION I. Affectation des sols et destinations des constructions 13
- section II. caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 14
- Section III. Équipements et réseaux 14

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITES (STECAL) DE L'AIRE DE GRAND PASSAGE DES WEPPES (AS3) ... 16

- SECTION I. Affectation des sols et destinations des constructions 16
- section II. caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 17
- Section III. Équipements et réseaux 17

TITRE 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE 19

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE NATURELLE N 20

CARACTÈRE DE LA ZONE 20

DISPOSITIONS GÉNERALES APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE 20

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE 20

- Section I. Affectation des sols et destinations des constructions 20
- Section II. caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 22
- Section III. Équipements et réseaux 22

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE NATURELLE NE 23

CARACTÈRE DE LA ZONE 23

DISPOSITIONS GÉNERALES APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE NE 23

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE NE 23

- Section I. Affectation des sols et destinations des constructions 23
- Section II. caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 24
- Section III. Équipements et réseaux 24

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE NATURELLE NJ 25

CARACTÈRE DE LA ZONE 25

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE NJ 25

- Section I. Affectation des sols et destinations des constructions 25
- Section II. caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 27

■ Section III. Équipements et réseaux 27
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE NATURELLE NZ 28
■ SECTION I. Affectation des sols et destinations des constructions 28
■ section II. caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 29
■ Section III. Équipements et réseaux 29
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE NATURELLE NP 30
■ SECTION I. Affectation des sols et destinations des constructions 30
■ section II. caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 32
■ Section III. Équipements et réseaux 32
CHAPITRE 6 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITES (STECAL) DES CARRIERES D'EMMERIN A LOOS (NS1) 33
■ SECTION I. Affectation des sols et destinations des constructions 33
■ Section III. Équipements et réseaux 35
CHAPITRE 7 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITES (STECAL) DE 7 UNITES D'HABITAT ADAPTE POUR L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE A WERVICQ SUD (NS2) 36
TITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER DIFFÉRÉE « AUD » 39
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE À URBANISER DIFFEREE AUD 40
CARACTÈRE DE LA ZONE 40
■ Section I Affectation des sols et destinations des constructions 40
■ Section II. caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 42
■ Section III. équipements et réseaux 42

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RÈGLEMENT ÉCRIT

LIVRE II. ZONES INCONSTRUCTIBLES (A, N, AUD)

TITRE 1 ZONE AGRICOLE

(A)



PLU APPROUVÉ PAR LE CONSEIL MÉTROPOLITAIN DU 28 JUIN 2024

MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

TITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE AGRICOLE A

Le présent règlement précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

a/ Secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)

Les dispositions réglementaires relatives aux STECAL identifiés au PLU sont définies au sein du règlement applicable, repris au présent livre 2.

b/ Changement de destination en zone agricole

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés dans l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole et naturelle (IBAN). Les règles applicables sont identifiées dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

L'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant est interdite, sauf pour les bâtiments identifiés à l'IBAN.

Il ne peut pas être créé de voies nouvelles desservant une opération de construction située en zone urbaine, AUCA, AUCM, sauf pour des nécessités liées à la sécurité.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

I. POUR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES

Sont seules autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime et leurs extensions, dans le respect de l'environnement rural et paysager ;
- Les constructions à usage d'habitation des exploitants directement liées aux besoins de l'exploitation et exigeant une présence permanente. L'implantation de la construction doit prendre en compte l'environnement rural et paysager ;
- Les constructions et installations et leurs extensions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les installations de production d'énergie renouvelable, réputées agricoles au sens de l'article L311.1 du Code Rural, sous réserve du respect de la qualité architecturale et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

II. POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À DES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

Sont seules autorisées :

- Les constructions et installations et leurs extensions nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Le stockage temporaire des boues lié à la gestion des produits d'extraction des voies navigables et des stations d'épuration, sur une emprise limitée, sous réserve d'une compatibilité avec le caractère de la zone et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- Le stockage permanent des boues lié à la gestion des produits d'extraction des voies navigables et des stations d'épuration, sur une emprise limitée, sous réserve d'une compatibilité avec le caractère de la zone et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
- Les constructions et installations et leurs extensions nécessaires à la production d'énergie renouvelable dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sous réserve du maintien des activités agricoles, pastorales et forestières.

III. POUR LES HABITATIONS ET LEURS ANNEXES (Y COMPRIS CELLES VISÉES AU PARAGRAPHE I)

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les conditions d'implantation et l'insertion dans l'environnement sont définies à la section 2 du présent titre.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE	
Emprise au sol maximum	***Dispositions générales***	Non réglementée	
	Dispositions applicables aux extensions d'habitation et à leurs annexes	Les extensions et les annexes à l'habitation sont autorisées dans la limite de 30 % de l'emprise au sol de l'habitation existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.	
Hauteur maximum	***Dispositions générales***	Non réglementée	
	Dispositions applicables aux extensions d'habitation et à leurs annexes	Hauteur absolue	10 mètres
		Hauteur de façade	7 mètres
Implantation des constructions par rapport aux voies		Les extensions et les annexes à l'habitation doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou la limite en tenant lieu.	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Dispositions générales***	A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2)	
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. Tout point d'une annexe à l'habitation doit être implanté en totalité à l'intérieur d'une zone de 25 mètres à partir des murs extérieurs de l'habitation principale existante.	
Espaces libres et plantations		Non réglementés	
Stationnement		Les emplacements destinés au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être réalisés en dehors des voies publiques.	

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITES (STECAL) DES CARRIERES D'EMMERIN A EMMERIN (AS1)

Le présent règlement précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

Les dispositions générales du livre 1 relatives à l'espace naturel relai ne s'appliquent pas.

Les dispositions générales du livre 1 relatives à l'aire d'alimentation des captages sont intégrées spécifiquement au présent règlement.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Le Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limités des carrières d'Emmerin (As1) est un secteur délimité au sein de la zone agricole, dans un espace naturel relai et dans le périmètre de protection des champs captant, compte tenu de la localisation de ce secteur dans l'Aire d'Alimentation des Captages Grenelle (AAC). Il se situe sur le territoire communal d'Emmerin. Délimité au plus près de la carrière actuellement en activité, il en permet l'exploitation en garantissant la bonne insertion des constructions dans leur environnement, leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone, le respect des objectifs de préservation portés par l'espace naturel relai et par l'aire d'alimentation des captages d'eaux. Ainsi, les présentes dispositions autorisent et encadrent la pérennisation des installations techniques existantes ainsi que leur éventuel remplacement, ces travaux étant indispensables à l'exploitation en place.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AU STECAL DES CARRIÈRES D'EMMERIN

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

Il ne peut être créé de voies nouvelles desservant une opération de construction située en zone urbaine, AUCA, AUCM, sauf pour des nécessités liées à la sécurité.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisées les carrières, les aménagements, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des carrières ou liées à leur remblayage sans aggraver les risques sur la qualité et/ou la quantité de la ressource en eau.

Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations sont autorisés.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sont autorisés sur une profondeur de 2,5m par rapport au terrain naturel.

Les aires et installations de stockage sont réalisées et entretenus de manière à prévenir et détecter toute fuite. Des dispositifs permettent la retenue des flux en cas d'accident ou d'incendie avant atteinte des milieux.

Sont autorisés les dispositifs de clôtures permettant un écoulement naturel de l'eau. Les clôtures doivent être ajourées de 70% minimum et/ou doublées d'une haie végétale d'essences locales diversifiées ;

Les exhaussements et les affouillements, exclusivement liés soit :

- à la restauration écologique des lieux ;

- à la gestion du risque inondation ;
- à un projet de construction ;
- à l'exploitation des carrières.

En fin d'exploitation de la carrière, le site fera l'objet d'aménagements paysagers devant contribuer à la renaturation des lieux dans un objectif de préservation de la nappe et d'amélioration des milieux.

■ SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

Article	Sous article	Règle
EMPRISE AU SOL MAXIMUM		20 %
HAUTEUR MAXIMUM	***Hauteur absolue***	16 mètres
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES		Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - Soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - Soit observer un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	***Implantation par rapport aux limites latérales***	Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative non latérale, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ		Non règlementé
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS		Afin d'assurer une transition paysagère entre le bâti et la plaine agricole et limiter la pression visuelle du bâti, tout projet devra comprendre un aménagement paysager (arbre, arbustes, haies végétales …) notamment en périphérie du secteur. Toute clôture devra être doublée d'une haie végétale.
STATIONNEMENT		Les emplacements destinés au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être réalisés en dehors des voies publiques.

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITES (STECAL) DE L'AIRE DE PASSAGE POUR L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE A WAVRIN (AS2)

Le présent règlement précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisé ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

Les dispositions générales du livre 1 relatives à l'aire d'alimentation des captages sont intégrées spécifiquement au présent règlement.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Le Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limités de l'aire de passage pour l'accueil des gens du voyage a Wavrin (AS2) est un secteur délimité au sein de la zone agricole et dans le périmètre de protection des champs captant, compte tenu de la localisation de ce secteur dans l'Aire d'Alimentation des Captages Grenelle (AAC).

Ce secteur est délimité et dimensionné pour répondre aux besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage tout en garantissant la bonne insertion des constructions, installations et aménagements dans leur environnement, leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone et le respect des objectifs de préservation de la qualité et/ou la quantité de la ressource en eau portés dans l'aire d'alimentation des captages d'eaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU STECAL DE L'AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE A WAVRIN

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

Il ne peut être créé de voies nouvelles desservant une opération de construction située en zone urbaine, AUCA, AUCM, sauf pour des nécessités liées à la sécurité.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

- L'aménagement d'une aire de passage destinée aux gens du voyage et tous les équipements, installations et constructions nécessaires à son utilisation;

- Les voiries, les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations des sols autorisées ou à la gestion des eaux pluviales et au traitement paysager des limites.

- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations.

- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur de 2,5m par rapport au terrain naturel.

Les constructions et les installations ne perturbent pas les écoulements des eaux superficielles et souterraines, ne portent pas atteinte et contribuent au maintien pérenne de la qualité des eaux.

Cette zone n'a pas vocation à accueillir les occupations du sol de nature à présenter un risque pour la nappe souterraine.

Les aménagements et installations sont réalisés et entretenus de manière à prévenir et détecter toute pollution de la nappe. Des dispositifs permettent la retenue des flux en cas d'accident ou d'incendie avant atteinte des milieux.

■ SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

Article	Sous article	Règle
EMPRISE AU SOL MAXIMUM		10 %
HAUTEUR MAXIMUM	***Hauteur absolue***	5 mètres
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES		Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - Soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - Soit observer un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	***Implantation par rapport aux limites latérales***	A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2)
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ		Non règlementé
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS		Afin d'assurer une transition paysagère entre le bâti et la plaine agricole et limiter la pression visuelle des aménagements, tout projet devra comprendre un aménagement paysager (arbre, arbustes, haies végétales …) notamment en périphérie du secteur. Sauf contraintes techniques justifiées, un merlon planté devra être aménagé en limites séparatives.
STATIONNEMENT		Les emplacements destinés au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être réalisés en dehors des voies publiques.

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions ci-dessous :

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La parcelle est en zone d'assainissement non collectif. Les eaux usées domestiques et assimilées domestiques doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement individuels respectant les exigences des textes

réglementaires en vigueur et le règlement «Assainissement Non Collectif» de la Métropole Européenne de Lille.

Le maître d'ouvrage devra respecter les règles de conception, de dimensionnement et d'implantation de son dispositif d'assainissement conformément à la règlementation en vigueur, au DTU 64.1 et/ou aux prescriptions du fabricant. A cet effet, la zone des équipements d'assainissement non collectif doit être exempte de toute circulation, construction ou implantation susceptible de provoquer des détériorations.

La filière d'assainissement non collectif devra être contrôlée par le service public d'assainissement non collectif de l'unité territoriale de Marcq-La Bassée avant remblaiement.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITES (STECAL) DE L'AIRE DE GRAND PASSAGE DES WEPPES (AS3)

Le présent règlement précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisé ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Le Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limités de l'aire de grand passage des Weppes pour l'accueil des gens du voyage (AS3) est un secteur délimité au sein de la zone agricole.

Ce secteur est délimité et dimensionné pour répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage tout en garantissant la bonne insertion des aménagements dans leur environnement, leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

Les aires de grand passage sont destinées à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU STECAL DE L'AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE A ILLIES-SALOME

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

Il ne peut être créé de voies nouvelles desservant une opération de construction située en zone urbaine, AUCA, AUCM, sauf pour des nécessités liées à la sécurité.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

- L'aménagement d'une aire de grand passage destinée aux gens du voyage et tous les équipements, installations et constructions nécessaires à son utilisation;

- Les voiries, les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations des sols autorisées ou à la gestion des eaux pluviales et au traitement paysager des limites.

- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations.

- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur de 2,5m par rapport au terrain naturel.

■ SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

Article	Sous article	Règle
EMPRISE AU SOL MAXIMUM		10 %
HAUTEUR MAXIMUM	***Hauteur absolue***	10 mètres
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES		Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, un retrait est imposé. Tout point d'une construction ou installation doit être à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à la voie ouverte à la circulation ou la limite en tenant lieu. Dans ce retrait, des aménagements et constructions techniques nécessaires à l'aménagement de l'aire sont autorisés.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	***Implantation par rapport aux limites latérales***	Lorsque la limite séparative est aussi constitutive d'une limite de la zone AS3, un retrait est imposé. Ainsi, tout point d'une construction ou installation doit être à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à cette limite de zone. Dans ce retrait, des aménagements et constructions techniques nécessaires à l'aménagement de l'aire sont autorisés.
	Implantation par rapport aux limites non latérales	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ		Non règlementé
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS		Afin d'assurer une transition paysagère entre l'aire et la plaine agricole et en vue de limiter la pression visuelle des aménagements, le projet doit comprendre un aménagement paysager (arbre, arbustes, haies végétales …) notamment en périphérie du secteur.
STATIONNEMENT		Les emplacements destinés au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des utilisateurs du site.

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions ci-dessous :

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

La parcelle est en zone d'assainissement non collectif. Les eaux usées domestiques et assimilées domestiques doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement individuels respectant les exigences des textes réglementaires en vigueur et le règlement «Assainissement Non Collectif» de la Métropole Européenne de Lille.

Le maître d'ouvrage devra respecter les règles de conception, de dimensionnement et d'implantation de son dispositif d'assainissement conformément à la règlementation en vigueur, au DTU 64.1 et/ou aux prescriptions du fabricant. A cet effet, la zone des équipements d'assainissement non collectif doit être exempte de toute circulation, construction ou implantation susceptible de provoquer des détériorations.

La filière d'assainissement non collectif devra être contrôlée par le service public d'assainissement non collectif de l'unité territoriale de Marcq-La Bassée avant remblaiement.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RÈGLEMENT ÉCRIT

LIVRE II. ZONES INCONSTRUCTIBLES (A, N, AUD)

TITRE 2 ZONE NATURELLE (N, NZ, NP, NE, NJ)



PLU APPROUVÉ PAR LE CONSEIL MÉTROPOLITAIN DU 28 JUIN 2024

MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

TITRE 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE NATURELLE N

Le présent règlement précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle équipée ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit du caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

DISPOSITIONS GÉNERALES APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

Changement de destination en zone naturelle

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés dans l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole et naturelle (IBAN). Les règles applicables sont identifiées dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

L'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant est interdite sauf pour les bâtiments identifiés à L'IBAN.

Il ne peut être créé de voies nouvelles desservant une opération de construction située en zone urbaine, AUCA, AUCM, sauf pour des nécessités liées à la sécurité.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

I.POUR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES

Sont seules autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime et leurs extensions, dans le respect de l'environnement rural et paysager;
- Les constructions et installations et leurs extensions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions à usage d'habitation des exploitants directement liées aux besoins de l'exploitation et exigeant une présence permanente. L'implantation de la construction doit prendre en compte l'environnement rural et paysager.

II. POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À DES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

Sont seules autorisées :

- les constructions et installations et leurs extensions nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Le stockage temporaire des boues lié à la gestion des produits d'extraction des voies navigables et des stations d'épuration, sur une emprise limitée, sous réserve d'une compatibilité avec le caractère de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Le stockage permanent des boues lié à la gestion des produits d'extraction des voies navigables et des stations d'épuration, sur une emprise limitée, sous réserve d'une compatibilité avec le caractère de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les constructions et installations et leurs extensions nécessaires à la production d'énergie renouvelable dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sous réserve du maintien des activités agricoles, pastorales et forestières.

III. POUR LES HABITATIONS ET LEURS ANNEXES (Y COMPRIS CELLES VISÉES AU PARAGRAPHE I)

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les conditions d'implantation et l'insertion dans l'environnement sont définies à la section 2 du présent titre.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE	
Emprise au sol maximum	***Dispositions générales***	Non réglementée	
	Dispositions applicables aux extensions d'habitation et à leurs annexes	Les extensions et les annexes à l'habitation sont autorisées dans la limite de 30 % de l'emprise au sol de l'habitation existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.	
Hauteur maximum	***Dispositions générales***	Non réglementée	
	Dispositions applicables aux extensions d'habitation et à leurs annexes	Hauteur absolue	10 mètres
		Hauteur de façade	7 mètres
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		Les extensions et les annexes à l'habitation doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Dispositions générales***	À moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres(L≥H/2) .	
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. Tout point d'une annexe à l'habitation doit être implanté en totalité à l'intérieur d'une zone de 25 mètres à partir des murs extérieurs de l'habitation principale existante.	
Espaces libres et plantations		Non réglementés	
Stationnement		Les emplacements destinés au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être réalisés en dehors des voies publiques.	

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE NATURELLE NE

Le présent règlement précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle équipée ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit du caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone NE est une zone naturelle de protection et de sauvegarde des milieux écologiquement sensibles, des sites et des paysages.

Les secteurs NE1 à Fromelles correspondent aux zones naturelles de protection et de sauvegarde des milieux, sites et paysages et de valorisation du patrimoine de mémoire lié à la Grande Guerre.

DISPOSITIONS GÉNERALES APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE NE

Changement de destination en zone naturelle

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés dans l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole et naturelle (IBAN). Les règles applicables sont identifiées dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE NE

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

L'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant est interdite.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont seuls autorisés :

- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité des bâtiments, dans le volume existant, dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager ;
- Les travaux, ouvrages ou installations légères, de type observatoires, passerelles, ayant pour objet de permettre la découverte du milieu naturel par le public, ou la gestion et la restauration du milieu naturel, sous réserve qu'ils soient parfaitement intégrés au paysage et qu'ils ne portent pas atteinte à la sensibilité des milieux naturels ;
- les constructions légères destinées à abriter les animaux liées à une exploitation agricole existante dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ;
- les changements de destinations des bâtiments identifiés à l'inventaire sous réserve du respect des dispositions suivantes : les changements de destination doivent permettre la découverte du milieu naturel par le public, ou la gestion et la restauration du milieu naturel, sous réserve qu'ils soient parfaitement intégrés au paysage et qu'ils ne portent pas atteinte à la sensibilité des milieux naturels, dans le volume existant ;

- les exhaussements et les affouillements liés à la restauration écologique des lieux ;
- Les travaux et ouvrages en lien avec la gestion des eaux pluviales, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage ;
- Le stockage permanent des boues lié à la gestion des produits d'extraction des voies navigables et des stations d'épuration, sur une emprise limitée, sous réserve d'une compatibilité avec le caractère de la zone et de la mise en œuvre d'un aménagement notamment paysager devant contribuer à la restauration écologique des lieux.

Dans le secteur NE1, sont autorisées :
- les installations nécessaires à des équipements collectifs relatifs à la valorisation du patrimoine de mémoire lié à la Grande Guerre, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

■ SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		Non réglementée
Hauteur maximum		Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Dispositions générales***	À moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres.
Espaces libres et plantations		Non réglementés
Stationnement		Les emplacements destinés au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être réalisés en dehors des voies publiques.

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE NATURELLE NJ

Le présent règlement précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone NJ est une zone située à l'interface entre une zone agricole et une zone urbaine. Les espaces non bâtis qui séparent les villes et les villages sont une respiration nécessaire pour préserver la plaine agricole, les espaces naturels et les paysages. Il s'agit de parcelles n'ayant pas vocation à être incluses en zone urbaine, comme les jardins d'agrément des habitations situés dans le prolongement d'une zone agricole.

Il s'agit de :

- maintenir l'enveloppe urbaine dans son expression actuelle ;
- éviter toute forme de mitage et d'étalement des zones bâties vers les zones agricoles ;
- maintenir une transition entre la zone agricole et la zone urbaine dans une logique de préservation de l'environnement paysager et de santé environnementale.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE NJ

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

I. POUR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES

Sont seules autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime et leurs extensions, dans le respect de l'environnement rural et paysager;
- Les constructions à usage d'habitation des exploitants directement liées aux besoins de l'exploitation et exigeant une présence permanente. L'implantation de la construction doit prendre en compte l'environnement rural et paysager ;
- Les installations de production d'énergie renouvelable, réputées agricoles au sens de l'article L311.1 du Code Rural, sous réserve du respect de la qualité architecturale et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

II. POUR LES HABITATIONS ET LEURS ANNEXES (Y COMPRIS CELLES VISÉES AU PARAGRAPHE I)

Sont seules autorisées :

Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU en zone urbaine, dès lors que :

- elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- elles sont situées à au moins 10 mètres de la zone agricole.

Les constructions légères à usage d'abris de jardin ou d'abris à bûches des habitations existantes à la date d'approbation du PLU dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les conditions d'implantation et l'insertion dans l'environnement sont définies à la section 2 du présent titre.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Dispositions générales***	Non réglementée
	Dispositions applicables aux extensions d'habitation et aux constructions légères liées aux habitations existantes	Les extensions d'habitations existantes sont autorisées dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, pour la partie de l'extension située en zone NJ. Les constructions légères à usage d'abris de jardin ou d'abris à bûches liées aux habitations existantes sont autorisées dans la limite de 10 m² d'emprise au sol, pour la partie de l'extension située en zone NJ. L'emprise au sol maximum autorisée est de 30 m².
Hauteur maximum	***Dispositions générales***	Non réglementée
	Dispositions applicables aux extensions d'habitation et aux constructions légères liées aux habitations existantes	Pour les extensions d'habitations : la hauteur maximale autorisée est de 3.5 mètres. Pour les constructions légères à usage d'abris de jardin ou d'abris à bûche liées aux habitations existantes: la hauteur maximale autorisée est de 2.5 mètres.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		Les extensions doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation. En cas de front bâti constitué, elles pourront déroger à ce principe pour s'inscrire dans la continuité du front bâti. Les constructions légères liées aux habitations existantes doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Dispositions générales***	À moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres(L≥H/2) .
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Tout point d'une annexe à l'habitation doit être implanté en totalité à l'intérieur d'une zone de 25 mètres à partir des murs extérieurs de l'habitation principale existante.
Espaces libres et plantations		Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent être en pleine terre et faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés.
Stationnement		Les emplacements destinés au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être réalisés en dehors des voies publiques.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE NATURELLE NZ

Le présent règlement précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle équipée ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit du caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone NZ est une zone naturelle de protection et de sauvegarde des sites, des paysages et des milieux ruraux, zone tampon inscrite dans le périmètre de la ZNIEFF.

DISPOSITIONS GÉNERALES APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE NZ

CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE NATURELLE

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés dans l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole et naturelle (IBAN). Les règles applicables sont identifiées dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE NZ

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

L'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant est interdite.

Il ne peut être créé de voies nouvelles desservant une opération de construction située en zone urbaine, AUCA, AUCM, sauf pour des nécessités liées à la sécurité

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont seuls autorisés :

- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité des bâtiments, dans le volume existant, dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager ;
- Les travaux, ouvrages ou installations légères, de type observatoires, passerelles, ayant pour objet de permettre la découverte du milieu naturel par le public, ou la gestion et la restauration du milieu naturel, sous réserve qu'ils soient parfaitement intégrés au paysage et qu'ils ne portent pas atteinte à la sensibilité des milieux naturels. ;
- les constructions légères destinées à abriter les animaux dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ;
- les exhaussements et les affouillements liés à la restauration écologique des lieux ;
- les dispositifs de production d'énergies renouvelables associés aux ouvrages sus mentionnés, sous réserve qu'ils soient parfaitement intégrés au paysage et qu'ils ne portent pas atteinte à la sensibilité des milieux naturels ;
- les constructions nouvelles et extensions liées aux exploitations agricoles existantes sous réserve qu'elles soient nécessaires au maintien des activités agricoles déjà en place et qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du bâtiment principal de l'exploitation ;

- Les constructions et installations et leurs extensions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les exhaussements et les affouillements liés aux exploitations agricoles existantes ;
- le stockage temporaire des boues lié à la gestion des produits d'extraction des voies navigables et des stations d'épuration, sur une emprise limitée, sous réserve d'une compatibilité avec le caractère de la zone et d'une remise en état du site contribuant à la restauration écologique des lieux ;
- Le stockage permanent des boues lié à la gestion des produits d'extraction des voies navigables et des stations d'épuration, sur une emprise limitée, sous réserve d'une compatibilité avec le caractère de la zone et de la mise en œuvre d'un aménagement notamment paysager devant contribuer à la restauration écologique des lieux.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		L'emprise au sol des constructions nouvelles et extensions liées aux exploitations agricoles existantes ne peut excéder 100% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.
Hauteur maximum		La hauteur maximale des constructions nouvelles et extensions liées aux exploitations agricoles existantes ne peut excéder la hauteur des constructions existantes sur l'unité foncière.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Dispositions générales***	À moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. Tout point d'une annexe à l'habitation doit être implanté en totalité à l'intérieur d'une zone de 25 mètres à partir des murs extérieurs de l'habitation principale existante.
Espaces libres et plantations		Non réglementés
Stationnement		Les emplacements destinés au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être réalisés en dehors des voies publiques.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE NATURELLE NP

Le présent règlement précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle équipée ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit du caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone NP est une zone naturelle de protection et de sauvegarde des sites, des paysages et des milieux ruraux.

DISPOSITIONS GÉNERALES APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE NP

CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE NATURELLE

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés dans l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole et naturelle (IBAN). Les règles applicables sont identifiées dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE NP

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

L'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant est interdite, sauf pour les bâtiments susceptibles de changer de destination repérés à l'inventaire (IBAN).

Il ne peut être créé de voies nouvelles desservant une opération de construction située en zone urbaine, AUCA, AUCM, sauf pour des nécessités liées à la sécurité.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

I. POUR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES

Sont seuls autorisés :

- les constructions nouvelles et extensions liées aux exploitations agricoles existantes sous réserve qu'elles soient nécessaires au maintien des activités agricoles déjà en place et qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du bâtiment principal de l'exploitation ;
- les exhaussements et les affouillements liés aux exploitations agricoles existantes ;
- les constructions à usage d'habitation des exploitants directement liées aux besoins des exploitations agricoles existantes et exigeant une présence permanente. L'implantation de la construction doit prendre en compte l'environnement rural et paysager ;
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- Les installations de production d'énergie renouvelable, réputées agricoles au sens de l'article L311.1 du Code Rural, sous réserve du respect de la qualité architecturale et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

L'ensemble des constructions, aménagements, installations et extensions mentionnées dans le présent paragraphe sont autorisées sous réserve qu'ils soient implantés à moins de 100 mètres du bâtiment principal de l'exploitation agricole ou forestière, dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

II. POUR LES HABITATIONS ET LEURS ANNEXES (Y COMPRIS CELLES VISEES AU PARAGRAPHE I)

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les conditions d'implantation et l'insertion dans l'environnement sont définies à la section 2 du présent titre.

III. AUTRES DESTINATIONS

Sont autorisés :

- Les travaux, ouvrages ou installations légères, de type observatoires, passerelles, ayant pour objet de permettre la découverte du milieu naturel par le public, ou la gestion et la restauration du milieu naturel, sous réserve qu'ils soient parfaitement intégrés au paysage et qu'ils ne portent pas atteinte à la sensibilité des milieux naturels ;
- les exhaussements et les affouillements liés à la restauration écologique des lieux ;
- Les travaux et ouvrages en lien avec la gestion des eaux pluviales, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage ;
- **L**e stockage temporaire des boues lié à la gestion des produits d'extraction des voies navigables et des stations d'épuration, sur une emprise limitée, sous réserve d'une compatibilité avec le caractère de la zone et d'une remise en état du site contribuant à la restauration écologique des lieux ;
- Le stockage permanent des boues lié à la gestion des produits d'extraction des voies navigables et des stations d'épuration, sur une emprise limitée, sous réserve d'une compatibilité avec le caractère de la zone et de la mise en œuvre d'un aménagement notamment paysager devant contribuer à la restauration écologique des lieux.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE	
Emprise au sol maximum		Les extensions et les annexes à l'habitation sont autorisées dans la limite de 25 % de l'emprise au sol sol de l'habitation existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir excéder 40m² de surface de plancher supplémentaire pour les extensions et 25m² de surface de plancher supplémentaire pour les annexes.	
Hauteur maximum	***Dispositions applicables aux extensions d'habitation et à leurs annexes***	Hauteur absolue	10 mètres
		Hauteur de façade	7 mètres
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		Non réglementée	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Dispositions générales***	À moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).	
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. Tout point d'une annexe doit être implanté en totalité à l'intérieur d'une zone de 15 mètres à partir des murs extérieurs de l'habitation principale existante.	
Espaces libres et plantations		Non réglementés	
Stationnement		Les emplacements destinés au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être réalisés en dehors des voies publiques.	

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITES (STECAL) DES CARRIERES D'EMMERIN A LOOS (NS1)

Le présent règlement précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

Les dispositions générales du livre 1 relatives à l'espace naturel relai et à l'aire d'alimentation des captages grenelles ne s'appliquent pas.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Le Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limités des carrières d'Emmerin (Ns1) est un secteur délimité au sein de la zone naturelle, dans un espace naturel relai et dans le périmètre de protection des champs captant, compte tenu de la localisation de ce secteur dans l'Aire d'Alimentation des Captages Grenelle (AAC). Il se situe sur le territoire communal de Loos.

Délimité au plus près de la carrière actuellement en activité, il en permet l'exploitation en garantissant la bonne insertion des constructions dans leur environnement, leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone, le respect des objectifs de préservation portés par l'espace naturel relai et par l'aire d'alimentation des captages d'eaux.

Ainsi, les présentes dispositions autorisent et encadrent la pérennisation des installations techniques existantes ainsi que leur éventuel remplacement, ces travaux étant indispensables à l'exploitation en place.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AU STECAL DES CARRIÈRES D'EMMERIN

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

Il ne peut être créé de voies nouvelles desservant une opération de construction située en zone urbaine, AUCA, AUCM, sauf pour des nécessités liées à la sécurité.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisées les carrières, les aménagements, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des carrières ou liées à leur remblayage sans aggraver les risques sur la qualité et/ou la quantité de la ressource en eau.

Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations sont autorisés.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sont autorisés sur une profondeur de 2,5m par rapport au terrain naturel.

Les aires et installations de stockage sont réalisées et entretenus de manière à prévenir et détecter toute fuite. Des dispositifs permettent la retenue des flux en cas d'accident ou d'incendie avant atteinte des milieux.

Sont autorisés les dispositifs de clôtures permettant un écoulement naturel de l'eau. Les clôtures doivent être ajourées de 70% minimum et/ou doublées d'une haie végétale d'essences locales diversifiées ;

Les exhaussements et les affouillements, exclusivement liés soit :

- à la restauration écologique des lieux ;
- à la gestion du risque inondation ;
- à un projet de construction ;
- à l'exploitation des carrières.

En fin d'exploitation de la carrière, le site fera l'objet d'aménagements paysagers devant contribuer à la renaturation des lieux dans un objectif de préservation de la nappe et d'amélioration des milieux.

section II. caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

Article	Sous article	Règle
EMPRISE AU SOL MAXIMUM		20 %
HAUTEUR MAXIMUM	***Hauteur absolue***	16 mètres
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES		Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - Soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - Soit observer un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	***Implantation par rapport aux limites latérales***	Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative non latérale, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ		Non règlementé
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS		Afin d'assurer une transition paysagère entre le bâti et la plaine agricole et limiter la pression visuelle du bâti, tout projet devra comprendre un aménagement paysager (arbre, arbustes, haies végétales …) notamment en périphérie du secteur. Toute clôture devra être doublée d'une haie végétale.
STATIONNEMENT		Les emplacements destinés au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être réalisés en dehors des voies publiques.

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 7 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITES (STECAL) DE 7 UNITES D'HABITAT ADAPTE POUR L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE A WERVICQ SUD (NS2)

Le présent règlement précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisé ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Le Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limités pour l'accueil de 7 logements en habitat adapté est un secteur délimité au sein de la zone naturelle sur le territoire communal de Wervicq-Sud. Ce secteur est délimité et dimensionné pour répondre aux besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage tout en garantissant la bonne insertion des constructions, installation et aménagement dans leur environnement, leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone.

Les dispositions générales du livre 1 relatives à la zone tampon ne s'appliquent pas.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AU STECAL D'UN TERRAIN POUR L'ACCEUIL DE 7 LOGEMENTS EN HABITAT ADAPTE A WERVICQ-SUD

SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

Il ne peut être créé de voies nouvelles desservant une opération de construction située en zone urbaine, AUCA, AUCM, sauf pour des nécessités liées à la sécurité.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisées :

- L'aménagement de 7 logements en habitat adapté destinés aux gens du voyage et tous les équipements, installations et constructions nécessaires à son utilisation;

- Les voiries, les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations des sols autorisées ou à la gestion des eaux pluviales et au traitement paysager des limites.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

Article	Sous article	Règle
EMPRISE AU SOL MAXIMUM		Non réglementé
HAUTEUR MAXIMUM	***Hauteur absolue***	5 mètres
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES		Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées en observant un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements, installations et constructions annexes nécessaires à l'aménagement du projet.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	***Implantation par rapport aux limites latérales***	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ		Non règlementé
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS		Afin d'assurer une transition paysagère entre le bâti et la plaine agricole et assurer l'intégration des aménagements dans l'environnement, tout projet devra comprendre un aménagement paysager (arbre, arbustes, haies végétales …) notamment en périphérie du secteur. Sauf contraintes techniques justifiées, un merlon planté devra être aménagé en limites séparatives.
STATIONNEMENT		Les emplacements destinés au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être réalisés en dehors des voies publiques.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RÈGLEMENT ÉCRIT

LIVRE II. ZONES INCONSTRUCTIBLES (A, N, AUD)

TITRE 3 ZONE À URBANISER DIFFÉRÉE (AUD)



PLU APPROUVÉ PAR LE CONSEIL MÉTROPOLITAIN DU 28 JUIN 2024

MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

TITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER DIFFÉRÉE « AUD »

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE À URBANISER DIFFEREE AUD

Le présent règlement précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure d'évolution du plan local d'urbanisme précisant notamment : les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ; sa qualité de desserte tout mode confondu dans les conditions définies par le PDM en vigueur.

L'extension des constructions existantes et leurs annexes peuvent être autorisées dans la mesure où elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

Le règlement du PLU peut identifier à l'intérieur de la zone AUD des secteurs ou des emplacements réservés à l'intérieur desquels l'habitat peut être réalisé. À cet effet, le règlement détermine les conditions d'une bonne intégration des constructions à usage d'habitation.

On distingue des zones :
- AUDA : zone d'extension urbaine ayant vocation à recevoir des installations industrielles, artisanales, des bureaux, commerces, et services.
- AUDM : zone d'extension urbaine mixte qui peut recevoir des activités compatibles avec un environnement urbain.

Ces zones sont par principe inconstructibles.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

Dans la mesure où elles ne constituent pas une gêne pour l'aménagement futur de la zone, les extensions mesurées et les annexes des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées.

Par ailleurs, sous réserve qu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement futur de la zone, ni l'activité agricole en place, les installations temporaires ou transitoires de production d'énergie renouvelable sont autorisées.

Sous réserve qu'elles ne remettent pas en cause l'aménagement futur de la zone, les constructions et installations temporaires ou transitoires liées à l'activité agricole sont autorisées.

Les changements de destination et l'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant sont autorisés, dans la mesure où ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone. Le projet ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux publics existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement et l'eau potable. De plus, les bâtiments et les surfaces imperméabilisées existants doivent être suffisants pour satisfaire les besoins en stationnement.

Les équipements d'intérêt collectif ou services publics relatifs aux réseaux publics sont autorisés.

Dans la mesure où ils ne constituent pas une gêne pour l'aménagement futur de la zone, les équipements d'intérêt collectif ou services publics sont autorisés sous réserve de l'inscription préalable d'un emplacement réservé.

Sont autorisés :

Le stockage temporaire des boues lié à la gestion des produits d’extraction des voies navigables et des stations d’épuration, sur une emprise limitée, sous réserve d’une compatibilité avec le caractère de la zone et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Le stockage permanent des boues lié à la gestion des produits d’extraction des voies navigables et des stations d’épuration, sur une emprise limitée, sous réserve d’une compatibilité avec le caractère de la zone et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE	
Emprise au sol maximum	***Dispositions générales***	Non réglementée	
	Dispositions applicables aux extensions et à leurs annexes	Les extensions et les annexes à l'habitation sont autorisées dans la limite de 30 % de l'emprise au sol de l'habitation existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.	
Hauteur maximum	***Dispositions générales***	Non réglementée	
	Dispositions applicables aux extensions d'habitation et à leurs annexes	Hauteur absolue	10 m
		Hauteur de façade	7 m
Implantation des constructions par rapport aux voies		Les extensions et les annexes des constructions existantes doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2) .	
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. Tout point d'une annexe doit être implanté en totalité à l'intérieur d'une zone de 25 mètres à partir des murs extérieurs de la construction principale existante	
Espaces libres et plantations		Non réglementés	
Stationnement		Les emplacements destinés au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être réalisés en dehors des voies publiques.	

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RÈGLEMENT ÉCRIT

LIVRE III. ZONES CONSTRUCTIBLES



PLU APPROUVÉ PAR LE CONSEIL MÉTROPOLITAIN DU 28 JUIN 2024

MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

LIVRE III :
ZONES URBAINES ET ZONES À URBANISER CONSTRUCTIBLES

SOMMAIRE

TITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE URBAINE ÉCONOMIQUE (UI, UE, UX) 10

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX PÔLES COMMERCIAUX MONOFONCTIONNELS D'AGGLOMERATION – UX 12

CHAPITRE 2.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES ÉCONOMIQUES – UE 15

CHAPITRE 2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES ÉCONOMIQUES – UE 1 18

CHAPITRE 2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES ÉCONOMIQUES – UE 2 21

CHAPITRE 2.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES ÉCONOMIQUES – UE 3 24

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES INDUSTRIELLES – UI 27

CHAPITRE 4.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA CENTRALITÉ COMMERCIALE COMPLEMENTAIRE DE BONDUES – UX1 29

CHAPITRE 4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA CENTRALITÉ COMMERCIALE COMPLEMENTAIRE DE MARCQ-EN-BAROEUL – UX2 31

CHAPITRE 4.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA CENTRALITÉ COMMERCIALE COMPLEMENTAIRE DE BOUVINES – UX.3 33

CHAPITRE 4.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA CENTRALITÉ COMMERCIALE COMPLEMENTAIRE DE DEULÉMONT – UX4 35

CHAPITRE 4.5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA CENTRALITÉ COMMERCIALE COMPLEMENTAIRE D'ILLIES – UX6 37

CHAPITRE 4.6. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA CENTRALITÉ COMMERCIALE COMPLEMENTAIRE DE LA CHAPELLE D'ARMENTIERES – UX7 39

CHAPITRE 4.7. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA CENTRALITÉ COMMERCIALE COMPLEMENTAIRE DE VILLENEUVE D'ASCQ – UX8 41

CHAPITRE 4.8. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA CENTRALITÉ COMMERCIALE COMPLEMENTAIRE DE VILLENEUVE D'ASCQ – UX9 43

CHAPITRE 4.9. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA CENTRALITÉ COMMERCIALE COMPLEMENTAIRE DE VILLENEUVE D'ASCQ - UX 10 45

CHAPITRE 4.10. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA CENTRALITÉ COMMERCIALE COMPLEMENTAIRE DE VILLENEUVE D'ASCQ – UX11 47

CHAPITRE 4.11. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA CENTRALITÉ COMMERCIALE COMPLEMENTAIRE DE MARQUETTE – UX12 49

CHAPITRE 4.12. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA CENTRALITÉ COMMERCIALE COMPLEMENTAIRE DE WAMBRECHIES – UX13 51

CHAPITRE 4.13. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA CENTRALITÉ COMMERCIALE COMPLEMENTAIRE DE FRETIN ET PERONNE-EN-MELANTOIS– UX14 53

TITRE 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES (U) 56

TERRITOIRE DE DYNAMIQUE URBAINE DU CŒUR MÉTROPOLITAIN - UCM 58

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UCM1.1.1 DE LILLE 60

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES - UCM2.1.1 DE LILLE 67

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DE L'ÈRE INDUSTRIELLE – UCM3.1 75

CHAPITRE 4.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES UCM4.1 78

CHAPITRE 4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES UCM4.2 81

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS COLLECTIFS – UCM5.1 84

CHAPITRE 6.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UCM7.1 86
CHAPITRE 6.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UCM7.2 89
TERRITOIRE DE DYNAMIQUE URBAINE DES VILLES CENTRE D'AGGLOMÉRATION – UCA 93
CHAPITRE 1.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UCA1.1 95
CHAPITRE 1.1.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA CENTRALITE DE VILLENEUVE D'ASCQ ET UNE FRANGE DE LEZENNES – UCA1.1.1 99
CHAPITRE 1.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA CENTRALITE DE TOURCOING – UCA1.1.2 101
CHAPITRE 2.1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES – UCA2.1 105
CHAPITRE 2.1.1. DISPOSITIONS PARTICLIÈRES RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES – UCA2.1.1 D'ARMENTIÈRES 109
CHAPITRE 2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES – UCA2.1.2 DE TOURCOING 113
CHAPITRE 2.1.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES – UCA2.1.3 DE TOURCOING 117
CHAPITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DE L'ERE INDUSTRIELLE – UCA3.1 121
CHAPITRE 3.1.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DE L'ERE INDUSTRIELLE – UCA3.1.1 D'ARMENTIÈRES 125
CHAPITRE 3.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DE L'ERE INDUSTRIELLE – UCA3.1.2 DE TOURCOING 129
CHAPITRE 3.1.3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DE L'ERE INDUSTRIELLE – UCA3.1.3 DE TOURCOING 134
CHAPITRE 4.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES UCA4.1 138
CHAPITRE 4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES UCA4.2 142
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS COLLECTIFS – UCA5.1 146
CHAPITRE 6.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS PAVILLONAIRES– UCA6.1 148
CHAPITRE 6.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS PAVILLONAIRES – UCA6.2 152
CHAPITRE 7.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UCA7.1 155
CHAPITRE 7.1.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UCA7.1.1 DE ROUBAIX 158
CHAPITRE 7.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UCA7.2 162
TERRITOIRE DE DYNAMIQUE URBAINE DES VILLES DE LA COURONNE URBAINE - UCO 166
CHAPITRE 1.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UCO1.1 168
CHAPITRE 1.1.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UCO1.1.1 DE LILLE 172
CHAPITRE 1.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UCO1.2 179
CHAPITRE 2.1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES – UCO2.1 183
CHAPITRE 2.1.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES - UCO2.1.1 DE LILLE 187
CHAPITRE 2.2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES – UCO2.2 194

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DE L'ERE INDUSTRIELLE – UCO3.1 198
CHAPITRE 4.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES UCO4.1 202
CHAPITRE 4.1.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES – UCO4.1.1 DE LILLE 205
CHAPITRE 4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES UCO4.2 211
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS COLLECTIFS – UCO5.1 215
CHAPITRE 6.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS PAVILLONNAIRES – UCO6.1 217
CHAPITRE 6.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS PAVILLONNAIRES – UCO6.2 221
CHAPITRE 6.2.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS PAVILLONNAIRES – UCO6.2.1 DE LILLE 224
CHAPITRE 7.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UCO7.1 227
CHAPITRE 7.1.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UCO7.1.1 DE LILLE 231
CHAPITRE 7.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UCO7.2 237
CHAPITRE 7.2.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UCO7.2.1 DE LILLE 240
CHAPITRE 8. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX HAMEAUX – UCO8.1 247
TERRITOIRE DE DYNAMIQUE URBAINE DES VILLES DU GRAND BOULEVARD - UGB .249
CHAPITRE 1.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UGB1.1 251
CHAPITRE 1.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UGB1.2 255
CHAPITRE 2.1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES – UGB2.1 259
CHAPITRE 2.1.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES - UGB2.1.1 DE LILLE 263
CHAPITRE 2.2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES – UGB2.2 270
CHAPITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DE L'ERE INDUSTRIELLE – UGB3.1 274
CHAPITRE 4.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES UGB4.1 278
CHAPITRE 4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES UGB4.2 282
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS COLLECTIFS – UGB5.1 286
CHAPITRE 6.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS PAVILLONAIRES – UGB6.1 288
CHAPITRE 6.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS PAVILLONNAIRES – UGB6.2 292
CHAPITRE 7.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UGB7.1 296
CHAPITRE 7.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UGB7.2 300
CHAPITRE 8. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX HAMEAUX – UGB8.1 304
TERRITOIRE DE DYNAMIQUE URBAINE DES VILLES DE L'ARC SUD EST - USE 306
CHAPITRE 1.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – USE1.1 308
CHAPITRE 1.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – USE1.2 312

CHAPITRE 2.1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES – USE2.1 316
CHAPITRE 2.1.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES - USE2.1.1 DE LILLE 320
CHAPITRE 2.2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES – USE2.2 328
CHAPITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DE L'ERE INDUSTRIELLE – USE3.1 332
CHAPITRE 4.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES USE4.1 336
CHAPITRE 4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES USE4.2 340
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS COLLECTIFS – USE5.1 344
CHAPITRE 6.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS PAVILLONNAIRES– USE6.1 346
CHAPITRE 6.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS PAVILLONNAIRES – USE6.2 350
CHAPITRE 7.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – USE7.1 353
CHAPITRE 7.1.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES– USE7.1.1 DE LILLE 356
CHAPITRE 7.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – USE7.2 363
CHAPITRE 7.2.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – USE7.2.1 DE LESQUIN 366
CHAPITRE 8. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX HAMEAUX – USE8.1 369

TERRITOIRE DE DYNAMIQUE URBAINE DES VILLES DU CANAL URBAIN - UVC..... 371

CHAPITRE 1.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UVC1.1 373
CHAPITRE 1.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UVC1.2 377
CHAPITRE 2.1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES – UVC2.1 380
CHAPITRE 2.2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES – UVC2.2 383
CHAPITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DE L'ERE INDUSTRIELLE – UVC3.1 386
CHAPITRE 4.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES UVC4.1 389
CHAPITRE 4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES UVC4.2 392
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS COLLECTIFS – UVC5.1 395
CHAPITRE 6.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS PAVILLONNAIRES – UVC6.1 397
CHAPITRE 7.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UVC7.1 400
CHAPITRE 7.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UVC7.2 403
CHAPITRE 8. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX HAMEAUX – UVC8.1 406

TERRITOIRE DE DYNAMIQUE URBAINE DES VILLES D'APPUI ET VILLES RELAIS – UAR 408

CHAPITRE 1.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UAR1.1 410
CHAPITRE 1.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UAR1.2 413
CHAPITRE 2.1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES – UAR2.1 416
CHAPITRE 2.2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES – UAR2.2 419

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DE L'ERE INDUSTRIELLE – UAR3.1 422
CHAPITRE 4.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES UAR4.1 425
CHAPITRE 4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES UAR4.2 428
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS COLLECTIFS – UAR5.1 431
CHAPITRE 6.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS PAVILLONNAIRES – UAR6.1 433
CHAPITRE 7.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UAR7.1 436
CHAPITRE 7.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UAR7.2 439
CHAPITRE 8. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX HAMEAUX – UAR8.1 442
TERRITOIRE DE DYNAMIQUE URBAINE DES VILLES ET VILLAGES DURABLES - UVD 444
CHAPITRE 1.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UVD1.1 446
CHAPITRE 1.1.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UVD1.1.1 DE FROMELLES 450
CHAPITRE 1.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UVD1.2 454
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES - UVD2.1 458
CHAPITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DE L'ERE INDUSTRIELLE – UVD3.1 462
CHAPITRE 4.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES UVD4.1 466
CHAPITRE 4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES UVD4.2 469
CHAPITRE 4.2.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES UVD4.2.1 DE FROMELLES 472
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS COLLECTIFS – UVD5.1 475
CHAPITRE 6.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS PAVILLONNAIRES– UVD6.1 477
CHAPITRE 6.1.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS PAVILLONNAIRES– UVD6.1.1 DE FROMELLES 480
CHAPITRE 7.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UVD7.1 483
CHAPITRE 7.1.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES DU SECTEUR DIT « SCA LINSELLES » – UVD7.1.1 486
CHAPITRE 7.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UVD7.2 489
CHAPITRE 8. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX HAMEAUX – UVD8.1 492
CHAPITRE 8.1.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX HAMEAUX – ENNETIERES-EN-WEPPES - UVD8.1.1 494
TERRITOIRE DE DYNAMIQUE URBAINE DES VILLES ET VILLAGES GARDIENNES DE L'EAU – U GE 497
CHAPITRE 1.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UGE1.1 499
CHAPITRE 1.1.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UGE1.1.1 508
CHAPITRE 1.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UGE1.1.2 516
CHAPITRE 2.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES – UGE2.1 524
CHAPITRE 3.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DE L'ERE INDUSTRIELLE – UGE3.1 531

CHAPITRE 4.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES – UGE4.1 539
CHAPITRE 4.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES – UGE4.2 546
CHAPITRE 5.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS COLLECTIFS – UGE5.1 554
CHAPITRE 6.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS PAVILLONNAIRES – UGE6.1 560
CHAPITRE 7.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UGE7.1 567
CHAPITRE 8.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX HAMEAUX – UGE8.1 574
TITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES À URBANISER CONSTRUCTIBLES (AUC) 582
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES À URBANISER CONSTRUCTIBLES AUCM 584
CHAPITRE 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES AUCA 588

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RÈGLEMENT ÉCRIT

LIVRE III. ZONES CONSTRUCTIBLES

TITRE 1. ZONE URBAINE ÉCONOMIQUE (UI, UE, UX)



PLU APPROUVÉ PAR LE CONSEIL MÉTROPOLITAIN DU 28 JUIN 2024

MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

TITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE URBAINE ÉCONOMIQUE (UI, UE, UX)

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX PÔLES COMMERCIAUX MONOFONCTIONNELS D'AGGLOMERATION – UX

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à dominante commerciale, permettant toutefois une diversification des activités économiques afin d'y développer des activités à vocation d'industrie, d'entrepôt, de commerce de gros et toutes autres activités économiques qui par sa taille ou son fonctionnement s'avère difficile à implanter dans une zone urbaine mixte.

Parmi les zones UX, on distingue une zone UXr, correspondant à la zone commerciale du Grand But à LOMME. C'est une zone d'activités à caractère récréatif, culturel, de loisirs ou en lien avec l'univers de l'enfant.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés l'artisanat et le commerce de détail dans la limite de 2000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée(s) d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique, nécessaire au fonctionnement de la zone.

Ces dispositions s'appliquent aux changements de destination ou sous-destination.

Est autorisée l'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Dès lors qu'elles n'aggravent pas les conditions de desserte et de sécurité de la zone, sont autorisées les constructions neuves, ainsi que l'extension mesurée et le changement de destination ou sous-destination des constructions existantes à usage de :

- Restauration,
- Hôtels,
- Autres hébergements touristiques,
- Bureaux,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Commerce de gros,
- Industrie,
- Entrepôt.

Dans la zone UXr les activités autorisées ci-dessus doivent répondre à une vocation récréative, culturelle sportive ou être en lien avec l'univers de l'enfant.

Sont autorisés les travaux et les aménagements visant à améliorer le confort et la solidité des constructions ou l'adaptation des toitures à la végétalisation, la gestion des eaux de pluie, la lutte contre les îlots de chaleur ou la production d'énergie renouvelable.

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

Est autorisée l'extension mesurée d'habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Est autorisée l'extension mesurée des constructions à usage d'exploitation agricole et d'hébergement existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette disposition s'applique aux constructions neuves, extensions et les changements de destinations ou sous-destinations.

■ SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Non règlementée
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	***Règles d'implantation***	En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite en tenant lieu). Sur les voies qui constituent une limite de la zone UX ce retrait ne pourra pas être inférieur à 15 mètres. Les aires d'exposition et de stockage de matériaux devront respecter un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite en tenant lieu).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 15 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UX avec une zone U Mixte. Ce retrait ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre deux constructions non contiguës doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux constructions non contiguës La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	30%
	Espace paysagers communs	Bureaux: pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. Autres destinations : non règlementé
Stationnement		Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant à 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. - Les espaces paysagers communs et espaces de pleine terre végétalisés, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. - La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. Autres destinations : le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs. Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s’appliquent.

CHAPITRE 2.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES ÉCONOMIQUES – UE

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'activités économiques correspondant soit à un ensemble de type parc d'activités économiques ou à des implantations plus diffuses dans le milieu urbain.

Il convient principalement d'y préserver et développer les activités à vocation d'industrie, d'entrepôt, et de commerce de gros et toute autre activité économique qui par sa taille ou son fonctionnement s'avère difficile à implanter dans une zone urbaine mixte. Il s'agit également d'accompagner la diversification des réponses aux besoins des entreprises en autorisant les bureaux, mais aussi les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou encore la restauration de taille mesurée, sous réserve du respect des articles 1 et 2 du présent règlement.

Cette zone étant considérée en dehors des centralités urbaines telles que définies dans l'armature commerciale métropolitaine, l'artisanat et le commerce de détail y sont fortement limités.

Le règlement du PLU peut identifier à l'intérieur de la zone UE des secteurs ou des emplacements réservés à l'intérieur desquels l'habitat peut être réalisé. À cet effet, le règlement détermine les conditions d'une bonne intégration des constructions à usage d'habitation.

Il est identifié l'Emplacement réservé « ERL4 » relatif au site dit de la borne de l'espoir à Lezennes et Villeneuve d'Ascq. Pour tirer profit de la proximité du secteur de l'université de Lille et ses diverses installations, les programmes d'hébergement à destination des étudiants et du public accueilli peuvent être autorisés. Le projet doit s'intégrer dans la continuité architecturale des constructions existantes aussi bien en termes de volumétrie, de matériaux et d'implantation.

Il est identifié l'Emplacement réservé « ERL1 » le long de l'avenue de la Marne à Wasquehal afin de respecter les objectifs à atteindre en terme de mixité sociale, par la réalisation logements locatifs sociaux. Le projet doit s'intégrer dans la continuité architecturale des constructions existantes en termes d'implantation. De plus, un traitement paysager de qualité doit être prévu.

À l'exception des types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits à l'article 1, ceux repris à l'article 2 sont autorisés sous conditions. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol n'apparaissant dans aucun de ces deux articles sont en principe autorisés sans conditions, sauf le respect du caractère de la zone.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation du sol non compatibles avec le caractère de la zone.

Sont interdites les résidences services sans inscription préalable d'un emplacement réservé.

Sont interdites les constructions à usage de lieux de culte.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés l'artisanat et le commerce de détail dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituées d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

Ces dispositions s'appliquent aux changements de destination ou sous-destination.

Est autorisée l'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Est autorisée la reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existant à la date d'approbation du PLU. Cette reconstruction ne devra pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée.

Est autorisée la restauration dans la limite de 600 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.
Ces dispositions s'appliquent aux changements de destination ou sous-destination.

Est autorisée l'extension mesurée des constructions à usage de restauration, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Sont autorisées les exploitations agricoles, entrepôts et industries dès lors qu'ils ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec leur environnement. Cette disposition s'applique aux constructions neuves, extensions et les changements de destinations ou sous-destinations.

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :
- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

Est autorisée l'extension d'habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Est autorisée la création d'annexes aux habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme

Sont autorisés, des secteurs d'habitat (logements et hébergements) sous réserve que le règlement ait précisé les conditions d'intégration à la zone.

Sont autorisés les travaux et les aménagements visant à améliorer le confort et la solidité des constructions ou l'adaptation des toitures à la végétalisation, la gestion des eaux de pluie, la lutte contre les îlots de chaleur ou la production d'énergie renouvelable.

Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette disposition s'applique aux constructions neuves, extensions et les changements de destinations ou sous-destinations.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	***Règles d'implantation***	En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent s'implanter à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ou en retrait par rapport à celle-ci. Lorsqu'un retrait est observé, la construction projetée devra s'aligner soit: - sur les constructions présentes sur l'unité foncière du projet, - sur les constructions présentes sur les unités foncières voisines, - observer un retrait d'au moins 5 mètres.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (L≥H/2). Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 10 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UE avec une zone U Mixte. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre deux constructions non contiguës doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L=H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arboré.
	Espace paysagers communs	Bureaux : pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. Autres destinations : non règlementé
Stationnement		Cf. plan des stationnements

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent

CHAPITRE 2.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES ÉCONOMIQUES – UE 1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'activités économiques correspondant soit à un ensemble de type parc d'activités économiques ou à des implantations plus diffuses dans le milieu urbain.

Il convient principalement d'y préserver et développer les activités à vocation d'industrie, d'entrepôt, et de commerce de gros et toute autre activité économique qui par sa taille ou son fonctionnement s'avère difficile à implanter dans une zone urbaine mixte. Il s'agit également d'accompagner la diversification des réponses aux besoins des entreprises en autorisant les bureaux, ou encore les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et la restauration de tailles mesurées, sous réserve du respect des articles 1 et 2 du présent règlement.

Cette zone étant considérée en dehors des centralités urbaines telles que définies dans l'armature commerciale métropolitaine, l'artisanat et le commerce de détail y sont interdits sauf extensions prévues à l'article 2.

Le règlement du PLU peut identifier à l'intérieur de la zone UE1 des secteurs ou des emplacements réservés à l'intérieur desquels l'habitat peut être réalisé. À cet effet, le règlement détermine les conditions d'une bonne intégration des constructions à usage d'habitation.

À l'exception des types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits à l'article 1, ceux repris à l'article 2 sont autorisés sous conditions. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol n'apparaissant dans aucun de ces deux articles sont en principe autorisés sans conditions, sauf le respect du caractère de la zone.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation du sol non compatibles avec le caractère de la zone.

Sont interdites les résidences services sans inscription préalable d'un emplacement réservé.

Sont interdites les constructions neuves à usage d'artisanat et commerce de détail.

Sont interdites les constructions à usage de lieux de culte.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Est autorisée, l'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Est autorisée la restauration dans la limite de 600 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

Ces dispositions s'appliquent aussi aux changements de destination.

Est autorisée l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

Ces dispositions s'appliquent aussi aux changements de destination.

Est autorisée l'extension mesurée des constructions à usage de restauration et d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Sont autorisées les exploitations agricoles, entrepôts et industries dès lors qu'ils ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec leur environnement. Cette disposition s'applique aux constructions neuves, extensions et les changements de destinations ou sous-destinations.

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

Est autorisée l'extension d'habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Est autorisée la création d'annexes aux habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme

Sont autorisés des secteurs d'habitat (logements et hébergements) sous réserve que le règlement ait précisé les conditions d'intégration à la zone.

Sont autorisés les travaux et les aménagements visant à améliorer le confort et la solidité des constructions ou l'adaptation des toitures à la végétalisation, la gestion des eaux de pluie, la lutte contre les îlots de chaleur ou la production d'énergie renouvelable.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette disposition s'applique aux constructions neuves, extensions et les changements de destinations ou sous-destinations.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	***Règles d'implantation***	En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent s'implanter à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ou en retrait par rapport à celle-ci. Lorsqu'un retrait est observé, la construction projetée devra s'aligner soit: - sur les constructions présentes sur l'unité foncière du projet, - sur les constructions présentes sur les unités foncières voisines, - observer un retrait d'au moins 5 mètres.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (L≥H/2). Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 10 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UE avec une zone U Mixte. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre deux constructions non contiguës doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L=H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arboré.
	Espace paysagers communs	Bureaux : pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. Autres destinations : non règlementé
Stationnement		Cf. plan des stationnements

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 2.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES ÉCONOMIQUES – UE 2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'activités économiques correspondant soit à un ensemble de type parc d'activités économiques ou à des implantations plus diffuses dans le milieu urbain.

Il convient principalement d'y préserver et développer les activités à vocation d'industrie, d'entrepôt, et de commerce de gros et toute autre activité économique qui par sa taille ou son fonctionnement s'avère difficile à implanter dans une zone urbaine mixte. Il s'agit également d'accompagner la diversification des réponses aux besoins des entreprises en autorisant les bureaux ou encore les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et la restauration de tailles mesurées, sous réserve du respect des articles 1 et 2 du présent règlement.

Cette zone étant considérée en dehors des centralités urbaines telles que définies dans l'armature commerciale métropolitaine, l'artisanat et le commerce de détail y sont fortement limités.

Le règlement du PLU peut identifier à l'intérieur de la zone UE 2 des secteurs ou des emplacements réservés à l'intérieur desquels l'habitat peut être réalisé. À cet effet, le règlement détermine les conditions d'une bonne intégration des constructions à usage d'habitation.

À l'exception des types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits à l'article 1, ceux repris à l'article 2 sont autorisés sous conditions. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol n'apparaissant dans aucun de ces deux articles sont en principe autorisés sans conditions, sauf le respect du caractère de la zone.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation du sol non compatibles avec le caractère de la zone.

Sont interdites les résidences services sans inscription préalable d'un emplacement réservé.

Sont interdites les constructions à usage de lieux de culte.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés l'artisanat et le commerce de détail dans la limite de 250 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée(s) d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

Ces dispositions s'appliquent aux changements de destination ou sous-destination.

Est autorisée l'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Est autorisée la restauration dans la limite de 600 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

Ces dispositions s'appliquent aussi aux changements de destination.

Est autorisée l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

Ces dispositions s'appliquent aussi aux changements de destination.

Est autorisée l'extension mesurée des constructions à usage de restauration et d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Sont autorisées les exploitations agricoles, entrepôts et industries dès lors qu'ils ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec leur environnement. Cette disposition s'applique aux constructions neuves, extensions et les changements de destinations ou sous-destinations.

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

Est autorisée l'extension d'habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Est autorisée la création d'annexes aux habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme

Sont autorisés, des secteurs d'habitat (logements et hébergements) sous réserve que le règlement ait précisé les conditions d'intégration à la zone.

Sont autorisés les travaux et les aménagements visant à améliorer le confort et la solidité des constructions ou l'adaptation des toitures à la végétalisation, la gestion des eaux de pluie, la lutte contre les îlots de chaleur ou la production d'énergie renouvelable.

Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette disposition s'applique aux constructions neuves, extensions et les changements de destinations ou sous-destinations.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	***Règles d'implantation***	En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent s'implanter à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ou en retrait par rapport à celle-ci. Lorsqu'un retrait est observé, la construction projetée devra s'aligner soit: - sur les constructions présentes sur l'unité foncière du projet, - sur les constructions présentes sur les unités foncières voisines, - observer un retrait d'au moins 5 mètres.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (L≥H/2). Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 10 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UE avec une zone U Mixte. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre deux constructions non contiguës doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L=H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arboré.
	Espace paysagers communs	Bureaux : pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. Autres destinations : non règlementé
Stationnement		Cf. plan des stationnements

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 2.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES ÉCONOMIQUES – UE 3

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'activités économiques correspondant soit à un ensemble de type parc d'activités économiques ou à des implantations plus diffuses dans le milieu urbain.

Il convient principalement d'y préserver et développer les activités à vocation d'industrie, d'entrepôt, et de commerce de gros et toute autre activité économique qui par sa taille ou son fonctionnement s'avère difficile à implanter dans une zone urbaine mixte. Il s'agit également d'accompagner la diversification des réponses aux besoins des entreprises en autorisant les bureaux ou encore les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et la restauration de tailles mesurées, sous réserve du respect des articles 1 et 2 du présent règlement.

Cette zone étant considérée en dehors des centralités urbaines telles que définies dans l'armature commerciale métropolitaine, l'artisanat et le commerce de détail y sont fortement limités et les points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisés pour l'accès en automobile spécifiquement encadrés.

Le règlement du PLU peut identifier à l'intérieur de la zone UE 3 des secteurs ou des emplacements réservés à l'intérieur desquels l'habitat peut être réalisé. À cet effet, le règlement détermine les conditions d'une bonne intégration des constructions à usage d'habitation.

À l'exception des types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits à l'article 1, ceux repris à l'article 2 sont autorisés sous conditions. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol n'apparaissant dans aucun de ces deux articles sont en principe autorisés sans conditions, sauf le respect du caractère de la zone.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation du sol non compatibles avec le caractère de la zone.
Sont interdites les résidences services sans inscription préalable d'un emplacement réservé.
Sont interdites les constructions à usage de lieux de culte.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés l'artisanat et le commerce de détail dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée(s) d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique,

Ces dispositions s'appliquent aussi aux changements de destination ou sous-destination.
Est autorisée l'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Sont autorisés les constructions neuves, extensions et changements de destination de surfaces correspondant à un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, à conditions :

- Que ce point de retrait ne soit pas intégré à une construction d'artisanat ou de commerce de détail,
- Que sa surface de plancher totale n'excède pas 4000 m².

Est autorisée la reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existant à la date d'approbation du PLU. Cette reconstruction ne devra pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée.

Est autorisée la restauration dans la limite de 600 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.
Ces dispositions s'appliquent aussi aux changements de destination ou sous-destination.
Est autorisée, l'extension mesurée des constructions à usage de restauration, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Sont autorisées les exploitations agricoles, entrepôts et industries dès lors qu'ils ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec leur environnement. Cette disposition s'applique aux constructions neuves, extensions et les changements de destinations ou sous-destinations.

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :
- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

Est autorisée l'extension d'habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Est autorisée la création d'annexes aux habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme

Sont autorisés, des secteurs d'habitat (logements et hébergements) sous réserve que le règlement ait précisé les conditions d'intégration à la zone.

Sont autorisés les travaux et les aménagements visant à améliorer le confort et la solidité des constructions ou l'adaptation des toitures à la végétalisation, la gestion des eaux de pluie, la lutte contre les îlots de chaleur ou la production d'énergie renouvelable.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette disposition s'applique aux constructions neuves, extensions et les changements de destinations ou sous-destinations.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	***Règles d'implantation***	En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent s'implanter à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ou en retrait par rapport à celle-ci. Lorsqu'un retrait est observé, la construction projetée devra s'aligner soit: - sur les constructions présentes sur l'unité foncière du projet, - sur les constructions présentes sur les unités foncières voisines, - observer un retrait d'au moins 5 mètres.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (L≥H/2). Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 10 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UE avec une zone U Mixte. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre deux constructions non contiguës doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L=H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arboré.
	Espace paysagers communs	Bureaux : pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. Autres destinations : non règlementé
Stationnement		Cf. plan des stationnements

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES INDUSTRIELLES – UI

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui est occupée en tout ou en partie par des activités et dont la vocation industrielle doit être non seulement maintenue mais privilégiée et renforcée.

Afin de préserver la vocation industrielle de la zone, les autres occupations du sol incompatibles avec son caractère y sont interdites telles que l'habitation, à l'exception des locaux de gardiennage, l'artisanat et commerce de détail, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et le bureau non liés à un établissement occupant à titre principal l'unité foncière.

À l'exception des types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits à l'article 1, ceux repris à l'article 2 sont autorisés sous conditions. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol n'apparaissant dans aucun de ces deux articles sont en principe autorisés sans conditions, sauf le respect du caractère de la zone.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation du sol non compatibles avec le caractère de la zone.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

L'artisanat et commerce de détail, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et le bureau sont autorisés dès lors que ces sous-destinations sont l'accessoire d'un établissement occupant à titre principal l'unité foncière.

Sont autorisés les exploitations agricoles, les entrepôts dès lors qu'ils ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec leur environnement. Cette disposition s'applique aux constructions neuves, extensions et les changements de destinations ou sous-destinations.

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

Est autorisée l'extension d'habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette disposition s'applique aux constructions neuves, extensions et les changements de destinations ou sous-destinations.

Les travaux et aménagement visant à améliorer le confort et la solidité des constructions ou l'adaptation des toitures à la végétalisation, la gestion des eaux de pluie, la lutte contre les îlots de chaleur ou la production d'énergie renouvelable.

Dans le périmètre des briqueteries existantes, l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la construction de centres de recyclage liés à cette activité.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	***Règles d'implantation***	En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement (ou à la limite de la voie privée). Ce retrait ne pourra être inférieur à 15 mètres si la voie constitue également une limite de la zone UI.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (L≥H/2). Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 15 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UI avec une zone U Mixte. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre deux constructions non contiguës doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux constructions non contigües. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arboré.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent

CHAPITRE 4.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA CENTRALITÉ COMMERCIALE COMPLEMENTAIRE DE BONDUES – UX1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à dominante commerciale, située en dehors des pôles commerciaux monofonctionnels d'agglomération.

Ces centralités commerciales complémentaires sont identifiées pour leur vocation commerciale spécifique poursuivant des enjeux d'amélioration qualitative et de structuration urbaine des secteurs concernés, situé en entrée de ville ou à proximité des axes routiers.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont seuls autorisés :

L'extension des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, dans la limite de 3000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée(s) d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme à usage :

- d'artisanat et commerce de détail,
- d'industrie.

Dès lors qu'elles n'aggravent pas les conditions de desserte et de sécurité de la zone, les constructions neuves et l'extension mesurée des constructions existantes à usage :

- de restauration,
- d'hébergement hôtelier et touristique,
- de bureau
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,

Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions ou l'adaptation des toitures à la végétalisation, la gestion des eaux de pluie, la lutte contre les îlots de chaleur ou la production d'énergie renouvelable.

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

L'extension d'habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les extensions de ceux existants.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		60% d'emprise maximale pour les constructions Les constructions, voiries, aires de stationnement, aires de stockage ainsi que toute surface imperméabilisée ne peuvent excéder 70% de la superficie de l'unité foncière
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Non règlementée
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	***Règles d'implantation***	En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite en tenant lieu). Sur les voies qui constituent une limite de la zone UX.1 ce retrait ne pourra pas être inférieur à 15 mètres. Les aires d'exposition et de stockage de matériaux devront respecter un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite en tenant lieu).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière d'implantation, de telle manière à ce que la distance horizontale de tout point des constructions à édifier avec les limites séparatives soit au moins égale à la moitié de leur hauteur (L≥H/2) sans pouvoir être inférieure à 4m. Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 15 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UX.1 avec une zone U Mixte à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre deux constructions non contigües doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux constructions non contigües. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	10%
	Espace paysager commun	Bureaux : pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.
Stationnement		Pour les commerces, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA CENTRALITÉ COMMERCIALE COMPLEMENTAIRE DE MARCQ-EN-BAROEUL – UX2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à dominante commerciale, située en dehors des pôles commerciaux monofonctionnels d'agglomération.

Ces centralités commerciales complémentaires sont identifiées pour leur vocation commerciale spécifique poursuivant des enjeux d'amélioration qualitative et de structuration urbaine des secteurs concernés, situé en entrée de ville ou à proximité des axes routiers.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont seuls autorisés :

Les constructions neuves, l'extension mesurée des constructions existantes et le changement de destination à usage d'entrepôt.

Les constructions neuves et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée(s) d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique, des constructions à usage d'activité :

- d'artisanat et commerce de détail ,
- de restauration,
- d'hébergement hôtelier et touristique,
- de bureau
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- d'industrie.

Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions ou l'adaptation des toitures à la végétalisation, la gestion des eaux de pluie, la lutte contre les îlots de chaleur ou la production d'énergie renouvelable.

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

L'extension d'habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les extensions de ceux existants,

.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		60% d'emprise maximale pour les constructions Les constructions, voiries, aires de stationnement, aires de stockage ainsi que toute surface imperméabilisée ne peuvent excéder 70% de la superficie de l'unité foncière
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Non règlementée
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	***Règles d'implantation***	En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite en tenant lieu). Sur les voies qui constituent une limite de la zone UX.2 ce retrait ne pourra pas être inférieur à 15 mètres. Les aires d'exposition et de stockage de matériaux devront respecter un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite en tenant lieu).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière d'implantation, de telle manière à ce que la distance horizontale de tout point des constructions à édifier avec les limites séparatives soit au moins égale à la moitié de leur hauteur (L≥H/2) sans pouvoir être inférieure à 4m. Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 15 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UX.2 avec une zone U Mixte à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre deux constructions non contigües doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux constructions non contigües. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	10%
	Espace paysager commun	Bureaux : pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.
Stationnement		Pour les commerces, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 4.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA CENTRALITÉ COMMERCIALE COMPLEMENTAIRE DE BOUVINES – UX.3

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à dominante commerciale, située en dehors des pôles commerciaux monofonctionnels d'agglomération.

Ces centralités commerciales complémentaires sont identifiées pour leur vocation commerciale spécifique poursuivant des enjeux d'amélioration qualitative et de structuration urbaine des secteurs concernés, situé en entrée de ville ou à proximité des axes routiers.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont seuls autorisés :

L'artisanat et commerce de détail, dans la limite de 2800 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée(s) d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions existantes à usage :

- D'artisanat et commerce de détail,
- D'industrie.

Dès lors qu'elles n'aggravent pas les conditions de desserte et de sécurité de la zone, les constructions neuves et l'extension mesurée des constructions existantes à usage :

- de restauration,
- de bureau
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions ou l'adaptation des toitures à la végétalisation, la gestion des eaux de pluie, la lutte contre les îlots de chaleur ou la production d'énergie renouvelable.

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

L'extension d'habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les extensions de ceux existants.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		60% d'emprise maximale pour les constructions Les constructions, voiries, aires de stationnement, aires de stockage ainsi que toute surface imperméabilisée ne peuvent excéder 70% de la superficie de l'unité foncière
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Non règlementée
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	***Règles d'implantation***	En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite en tenant lieu). Sur les voies qui constituent une limite de la zone UX.3 ce retrait ne pourra pas être inférieur à 15 mètres. Les aires d'exposition et de stockage de matériaux devront respecter un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite en tenant lieu).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière d'implantation, de telle manière à ce que la distance horizontale de tout point des constructions à édifier avec les limites séparatives soit au moins égale à la moitié de leur hauteur (L≥H/2) sans pouvoir être inférieure à 4m. Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 15 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UX.3 avec une zone U Mixte à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre deux constructions non contigües doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux constructions non contigües. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	10%
	Espace paysager commun	Bureaux: pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.
Stationnement		Pour les commerces, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 4.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA CENTRALITÉ COMMERCIALE COMPLEMENTAIRE DE DEULÉMONT – UX4

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à dominante commerciale, située en dehors des pôles commerciaux monofonctionnels d'agglomération.

Ces centralités commerciales complémentaires sont identifiées pour leur vocation commerciale spécifique poursuivant des enjeux d'amélioration qualitative et de structuration urbaine des secteurs concernés, situé en entrée de ville ou à proximité des axes routiers.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont seuls autorisés :

L'artisanat et commerce de détail, dans la limite de 3000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée(s) d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions existantes à usage :

- d'artisanat et commerce de détail,
- d'industrie.

Dès lors qu'elles n'aggravent pas les conditions de desserte et de sécurité de la zone, les constructions neuves et l'extension mesurée des constructions existantes à usage :

- de restauration,
- d'hébergement hôtelier et touristique,
- de bureau
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,

Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions ou l'adaptation des toitures à la végétalisation, la gestion des eaux de pluie, la lutte contre les îlots de chaleur ou la production d'énergie renouvelable.

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

L'extension d'habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les extensions de ceux existants.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		60% d'emprise maximale pour les constructions Les constructions, voiries, aires de stationnement, aires de stockage ainsi que toute surface imperméabilisée ne peuvent excéder 70% de la superficie de l'unité foncière
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Non règlementée
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	***Règles d'implantation***	En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite en tenant lieu). Sur les voies qui constituent une limite de la zone UX.4 ce retrait ne pourra pas être inférieur à 15 mètres. Les aires d'exposition et de stockage de matériaux devront respecter un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite en tenant lieu).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière d'implantation, de telle manière à ce que la distance horizontale de tout point des constructions à édifier avec les limites séparatives soit au moins égale à la moitié de leur hauteur (L≥H/2) sans pouvoir être inférieure à 4m. Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 15 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UX.4 avec une zone U Mixte à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre deux constructions non contigües doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux constructions non contigües. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	10%
	Espace paysager commun	Bureaux: pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.
Stationnement		Pour les commerces, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 4.5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA CENTRALITÉ COMMERCIALE COMPLEMENTAIRE D'ILLIES – UX6

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à dominante commerciale, située en dehors des pôles commerciaux monofonctionnels d'agglomération. Cette zone est néanmoins favorable à une diversification des activités économiques afin d'y développer l'économie productive ou de petite logistique autorisant notamment des activités à vocation d'industrie, d'entrepôt, de commerce de gros.

Ces centralités commerciales complémentaires sont identifiées pour leur vocation commerciale spécifique poursuivant des enjeux d'amélioration qualitative et de structuration urbaine des secteurs concernés, situé en entrée de ville ou à proximité des axes routiers.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont seuls autorisés :

L'artisanat et commerce de détail, dans la limite de 10000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée(s) d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'artisanat et commerce de détail.

Dès lors qu'elles n'aggravent pas les conditions de desserte et de sécurité de la zone, les constructions neuves et l'extension mesurée des constructions existantes à usage :

- de restauration,
- d'hébergement hôtelier et touristique,
- de bureau
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- D'industrie,
- D'entrepôt.

Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions ou l'adaptation des toitures à la végétalisation, la gestion des eaux de pluie, la lutte contre les îlots de chaleur ou la production d'énergie renouvelable.

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

L'extension d'habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions de ceux existants.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		60% d'emprise maximale pour les constructions Les constructions, voiries, aires de stationnement, aires de stockage ainsi que toute surface imperméabilisée ne peuvent excéder 70% de la superficie de l'unité foncière
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Non règlementée
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	***Règles d'implantation***	En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite en tenant lieu). Sur les voies qui constituent une limite de la zone UX.6 ce retrait ne pourra pas être inférieur à 15 mètres. Les aires d'exposition et de stockage de matériaux devront respecter un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite en tenant lieu).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière d'implantation, de telle manière à ce que la distance horizontale de tout point des constructions à édifier avec les limites séparatives soit au moins égale à la moitié de leur hauteur (L≥H/2) sans pouvoir être inférieure à 4m. Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 15 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UX.6 avec une zone U Mixte à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre deux constructions non contigües doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux constructions non contigües. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	10%
	Espace paysager commun	Bureaux: pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.
Stationnement		Pour les commerces, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 4.6. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA CENTRALITÉ COMMERCIALE COMPLEMENTAIRE DE LA CHAPELLE D'ARMENTIERES – UX7

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à dominante commerciale, située en dehors des pôles commerciaux monofonctionnels d'agglomération. Ces centralités commerciales complémentaires sont identifiées pour leur vocation commerciale spécifique poursuivant des enjeux d'amélioration qualitative et de structuration urbaine des secteurs concernés, situé en entrée de ville ou à proximité des axes routiers.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont seuls autorisés :

L'artisanat et commerce de détail, dans la limite de 1400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée(s) d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Dès lors qu'elles n'aggravent pas les conditions de desserte et de sécurité de la zone, les constructions neuves et l'extension mesurée des constructions existantes à usage :

- d'industrie,
- d'entrepôt,
- de commerce de gros,
- de restauration,
- de bureau,
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions ou l'adaptation des toitures à la végétalisation, la gestion des eaux de pluie, la lutte contre les îlots de chaleur ou la production d'énergie renouvelable.

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

L'extension d'habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics , ainsi que les extensions de ceux existants.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		60% d'emprise maximale pour les constructions Les constructions, voiries, aires de stationnement, aires de stockage ainsi que toute surface imperméabilisée ne peuvent excéder 70% de la superficie de l'unité foncière
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Non règlementée
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	***Règles d'implantation***	En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite en tenant lieu). Sur les voies qui constituent une limite de la zone UX.7 ce retrait ne pourra pas être inférieur à 15 mètres. Les aires d'exposition et de stockage de matériaux devront respecter un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite en tenant lieu).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière d'implantation, de telle manière à ce que la distance horizontale de tout point des constructions à édifier avec les limites séparatives soit au moins égale à la moitié de leur hauteur (L≥H/2) sans pouvoir être inférieure à 4m. Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 15 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UX.7 avec une zone U Mixte à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre deux constructions non contigües doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux constructions non contigües. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	10%
	Espace paysager commun	Bureaux: pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.
Stationnement		Pour les commerces, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 4.7. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA CENTRALITÉ COMMERCIALE COMPLEMENTAIRE DE VILLENEUVE D'ASCQ – UX8

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à dominante commerciale, située en dehors des pôles commerciaux monofonctionnels d'agglomération.

Ces centralités commerciales complémentaires sont identifiées pour leur vocation commerciale spécifique poursuivant des enjeux d'amélioration qualitative et de structuration urbaine des secteurs concernés, situé en entrée de ville ou à proximité des axes routiers.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont seuls autorisés :

L'artisanat et commerce de détail, dans la limite de 3500 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée(s) d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions existantes à usage :

- d'artisanat et commerce de détail,
- d'industrie.

Dès lors qu'elles n'aggravent pas les conditions de desserte et de sécurité de la zone, les constructions neuves et l'extension mesurée des constructions existantes à usage :

- de restauration,
- d'hébergement hôtelier et touristique,
- de bureau
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,

Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions ou l'adaptation des toitures à la végétalisation, la gestion des eaux de pluie, la lutte contre les îlots de chaleur ou la production d'énergie renouvelable.

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

L'extension d'habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics , ainsi que les extensions de ceux existants.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		60% d'emprise maximale pour les constructions Les constructions, voiries, aires de stationnement, aires de stockage ainsi que toute surface imperméabilisée ne peuvent excéder 70% de la superficie de l'unité foncière
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Non règlementée
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	***Règles d'implantation***	En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite en tenant lieu). Sur les voies qui constituent une limite de la zone UX.8 ce retrait ne pourra pas être inférieur à 15 mètres. Les aires d'exposition et de stockage de matériaux devront respecter un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite en tenant lieu).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière d'implantation, de telle manière à ce que la distance horizontale de tout point des constructions à édifier avec les limites séparatives soit au moins égale à la moitié de leur hauteur (L≥H/2) sans pouvoir être inférieure à 4m. Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 15 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UX.8 avec une zone U Mixte à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre deux constructions non contigües doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux constructions non contigües. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	10%
	Espace paysager commun	Bureaux : pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.
Stationnement		Pour les commerces, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 4.8. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA CENTRALITÉ COMMERCIALE COMPLEMENTAIRE DE VILLENEUVE D'ASCQ – UX9

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à dominante commerciale, située en dehors des pôles commerciaux monofonctionnels d'agglomération.

Ces centralités commerciales complémentaires sont identifiées pour leur vocation commerciale spécifique poursuivant des enjeux d'amélioration qualitative et de structuration urbaine des secteurs concernés, situé en entrée de ville ou à proximité des axes routiers.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont seuls autorisés :

L'artisanat et commerce de détail, dans la limite de 10 000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée(s) d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions existantes à usage :

- d'artisanat et commerce de détail,
- d'industrie.

Dès lors qu'elles n'aggravent pas les conditions de desserte et de sécurité de la zone, les constructions neuves et l'extension mesurée des constructions existantes à usage :

- de restauration,
- d'hébergement hôtelier et touristique,
- de bureau
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,

Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions ou l'adaptation des toitures à la végétalisation, la gestion des eaux de pluie, la lutte contre les îlots de chaleur ou la production d'énergie renouvelable.

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

L'extension d'habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les extensions de ceux existants.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		60% d'emprise maximale pour les constructions Les constructions, voiries, aires de stationnement, aires de stockage ainsi que toute surface imperméabilisée ne peuvent excéder 70% de la superficie de l'unité foncière
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Non règlementée
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	***Règles d'implantation***	En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite en tenant lieu). Sur les voies qui constituent une limite de la zone UX.9 ce retrait ne pourra pas être inférieur à 15 mètres. Les aires d'exposition et de stockage de matériaux devront respecter un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite en tenant lieu).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière d'implantation, de telle manière à ce que la distance horizontale de tout point des constructions à édifier avec les limites séparatives soit au moins égale à la moitié de leur hauteur (L≥H/2) sans pouvoir être inférieure à 4m. Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 15 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UX9 avec une zone U Mixte à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre deux constructions non contigües doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux constructions non contigües. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	10%
	Espace paysager commun	Bureaux : pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.
Stationnement		Pour les commerces, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 4.9. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA CENTRALITÉ COMMERCIALE COMPLEMENTAIRE DE VILLENEUVE D'ASCQ - UX 10

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à dominante commerciale, située en dehors des pôles commerciaux monofonctionnels d'agglomération.

Ces centralités commerciales complémentaires sont identifiées pour leur vocation commerciale spécifique poursuivant des enjeux d'amélioration qualitative et de structuration urbaine des secteurs concernés, situé en entrée de ville ou à proximité des axes routiers.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

Tous travaux, à condition qu'ils n'entrainent pas d'augmentation de la surface de plancher, sur les bâtiments existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, à usage d'activité de :

- artisanat et commerce de détail,
- restauration,
- bureau,

Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions ou l'adaptation des toitures à la végétalisation, la gestion des eaux de pluie, la lutte contre les îlots de chaleur ou la production d'énergie renouvelable.

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

L'extension d'habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les extensions de ceux existants.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		60% d'emprise maximale pour les constructions Les constructions, voiries, aires de stationnement, aires de stockage ainsi que toute surface imperméabilisée ne peuvent excéder 70% de la superficie de l'unité foncière
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Non règlementée
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	***Règles d'implantation***	En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite en tenant lieu). Sur les voies qui constituent une limite de la zone UX.10 ce retrait ne pourra pas être inférieur à 15 mètres. Les aires d'exposition et de stockage de matériaux devront respecter un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite en tenant lieu).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière d'implantation, de telle manière à ce que la distance horizontale de tout point des constructions à édifier avec les limites séparatives soit au moins égale à la moitié de leur hauteur (L≥H/2) sans pouvoir être inférieure à 4m. Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 15 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UX.10 avec une zone U Mixte à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre deux constructions non contigües doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux constructions non contigües. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	10%
	Espace paysager commun	Bureaux: pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.
Stationnement		Pour les commerces, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 4.10. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA CENTRALITÉ COMMERCIALE COMPLEMENTAIRE DE VILLENEUVE D'ASCQ – UX11

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à dominante commerciale, située en dehors des pôles commerciaux monofonctionnels d'agglomération.

Ces centralités commerciales complémentaires sont identifiées pour leur vocation commerciale spécifique poursuivant des enjeux d'amélioration qualitative et de structuration urbaine des secteurs concernés, situé en entrée de ville ou à proximité des axes routiers.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont seuls autorisés :

L'artisanat et commerce de détail, dans la limite de 4783 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée(s) d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions existantes à usage :

- d'artisanat et commerce de détail,
- d'industrie.

Dès lors qu'elles n'aggravent pas les conditions de desserte et de sécurité de la zone, les constructions neuves et l'extension mesurée des constructions existantes à usage :

- de restauration,
- de bureau
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,

Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions ou l'adaptation des toitures à la végétalisation, la gestion des eaux de pluie, la lutte contre les îlots de chaleur ou la production d'énergie renouvelable.

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

L'extension d'habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les extensions de ceux existants.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		60% d'emprise maximale pour les constructions Les constructions, voiries, aires de stationnement, aires de stockage ainsi que toute surface imperméabilisée ne peuvent excéder 70% de la superficie de l'unité foncière
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Non règlementée
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	***Règles d'implantation***	En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite en tenant lieu). Sur les voies qui constituent une limite de la zone UX.11 ce retrait ne pourra pas être inférieur à 15 mètres. Les aires d'exposition et de stockage de matériaux devront respecter un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite en tenant lieu).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière d'implantation, de telle manière à ce que la distance horizontale de tout point des constructions à édifier avec les limites séparatives soit au moins égale à la moitié de leur hauteur (L≥H/2) sans pouvoir être inférieure à 4m. Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 15 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UX.11 avec une zone U Mixte à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre deux constructions non contigües doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux constructions non contigües. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	10%
	Espace paysager commun	Bureaux: pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.
Stationnement		Pour les commerces, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 4.11. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA CENTRALITÉ COMMERCIALE COMPLEMENTAIRE DE MARQUETTE – UX12

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à dominante commerciale, située en dehors des pôles commerciaux monofonctionnels d'agglomération.

Ces centralités commerciales complémentaires sont identifiées pour leur vocation commerciale spécifique poursuivant des enjeux d'amélioration qualitative et de structuration urbaine des secteurs concernés, situé en entrée de ville ou à proximité des axes routiers.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont seuls autorisés :

Les constructions neuves et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée(s) d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique à usage:

- D'artisanat et commerce de détail,
- de restauration,
- d'hébergement hôtelier et touristique,
- de bureau,
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- d'industrie.

Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions ou l'adaptation des toitures à la végétalisation, la gestion des eaux de pluie, la lutte contre les îlots de chaleur ou la production d'énergie renouvelable.

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

L'extension d'habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics , ainsi que les extensions de ceux existants,

.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		60% d'emprise maximale pour les constructions Les constructions, voiries, aires de stationnement, aires de stockage ainsi que toute surface imperméabilisée ne peuvent excéder 70% de la superficie de l'unité foncière
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Non règlementée
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	***Règles d'implantation***	En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite en tenant lieu). Sur les voies qui constituent une limite de la zone UX.12 ce retrait ne pourra pas être inférieur à 15 mètres. Les aires d'exposition et de stockage de matériaux devront respecter un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite en tenant lieu).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière d'implantation, de telle manière à ce que la distance horizontale de tout point des constructions à édifier avec les limites séparatives soit au moins égale à la moitié de leur hauteur (L≥H/2) sans pouvoir être inférieure à 4m. Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 15 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UX.12 avec une zone U Mixte à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre deux constructions non contigües doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux constructions non contigües. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	10%
	Espace paysager commun	Bureaux : pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.
Stationnement		Pour les commerces, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 4.12. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA CENTRALITÉ COMMERCIALE COMPLEMENTAIRE DE WAMBRECHIES – UX13

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à dominante commerciale, située en dehors des pôles commerciaux monofonctionnels d'agglomération. Ces centralités commerciales complémentaires sont identifiées pour leur vocation commerciale spécifique poursuivant des enjeux d'amélioration qualitative et de structuration urbaine des secteurs concernés, situé en entrée de ville ou à proximité des axes routiers.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont seuls autorisés :

L'artisanat et commerce de détail, dans la limite de 1800 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée(s) d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Dès lors qu'elles n'aggravent pas les conditions de desserte et de sécurité de la zone, les constructions neuves et l'extension mesurée des constructions existantes à usage :

- de restauration,
- de bureau
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,

Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions ou l'adaptation des toitures à la végétalisation, la gestion des eaux de pluie, la lutte contre les îlots de chaleur ou la production d'énergie renouvelable.

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

L'extension d'habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les extensions de ceux existants.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		60% d'emprise maximale pour les constructions Les constructions, voiries, aires de stationnement, aires de stockage ainsi que toute surface imperméabilisée ne peuvent excéder 70% de la superficie de l'unité foncière
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Non règlementée
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	***Règles d'implantation***	En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite en tenant lieu). Les aires d'exposition et de stockage de matériaux devront respecter un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite en tenant lieu).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière d'implantation, de telle manière à ce que la distance horizontale de tout point des constructions à édifier avec les limites séparatives soit au moins égale à la moitié de leur hauteur (L≥H/2) sans pouvoir être inférieure à 4m. Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 15 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UX.13 avec une zone U Mixte à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre deux constructions non contigües doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux constructions non contigües. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	10%
	Espace paysager commun	Bureaux : pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.
Stationnement		Pour les commerces, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 4.13. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA CENTRALITÉ COMMERCIALE COMPLEMENTAIRE DE FRETIN ET PERONNE-EN-MELANTOIS– UX14

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à dominante commerciale, située en dehors des pôles commerciaux monofonctionnels d'agglomération. Ces centralités commerciales complémentaires sont identifiées pour leur vocation commerciale spécifique poursuivant des enjeux d'amélioration qualitative et de structuration urbaine des secteurs concernés, situé en entrée de ville ou à proximité des axes routiers.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont seuls autorisés :

L'artisanat et commerce de détail, dans la limite de 1500 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée(s) d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Dès lors qu'elles n'aggravent pas les conditions de desserte et de sécurité de la zone, les constructions neuves et l'extension mesurée des constructions existantes à usage :

- de restauration,
- de bureau,
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,

Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions ou l'adaptation des toitures à la végétalisation, la gestion des eaux de pluie, la lutte contre les îlots de chaleur ou la production d'énergie renouvelable.

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

L'extension d'habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

L'industrie.

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics , ainsi que les extensions de ceux existants.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		60% d'emprise maximale pour les constructions Les constructions, voiries, aires de stationnement, aires de stockage ainsi que toute surface imperméabilisée ne peuvent excéder 70% de la superficie de l'unité foncière
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Non règlementée
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	***Règles d'implantation***	En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite en tenant lieu). Sur les voies qui constituent une limite de la zone UX.14 ce retrait ne pourra pas être inférieur à 15 mètres. Les aires d'exposition et de stockage de matériaux devront respecter un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite en tenant lieu).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière d'implantation, de telle manière à ce que la distance horizontale de tout point des constructions à édifier avec les limites séparatives soit au moins égale à la moitié de leur hauteur (L≥H/2) sans pouvoir être inférieure à 4m. Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 15 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UX.14 avec une zone U Mixte à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre deux constructions non contigües doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux constructions non contigües. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	10%
	Espace paysager commun	Bureaux : pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.
Stationnement		Pour les commerces, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RÈGLEMENT ÉCRIT

LIVRE III. ZONES CONSTRUCTIBLES

TITRE 2. ZONES URBAINES MIXTE (U)



PLU APPROUVÉ PAR LE CONSEIL MÉTROPOLITAIN DU 28 JUIN 2024

MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

TITRE 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES (U)

TERRITOIRE DE DYNAMIQUE URBAINE DU CŒUR MÉTROPOLITAIN - UCM

Le cœur métropolitain constitue la centralité principale de la métropole qui concentre à l'échelle régionale et de notre métropole les fonctions métropolitaines supérieures en termes de sièges administratifs, d'activités tertiaires supérieures, d'activités touristiques et culturelles à fort rayonnement et de services à la mobilité à l'échelle régionale, nationale et internationale à travers le secteur EuraFlandres.

Le cœur métropolitain prend naissance dans le cœur historique du Vieux-Lille, un secteur patrimonial qui a connu, tout en préservant et valorisant son patrimoine, une très forte dynamique résidentielle, commerciale et touristique majeur pour le développement de la métropole.

L'autre secteur central du cœur métropolitain est le quartier d'Euralille développé autour du « hub ferroviaire » Euraflandres qui constitue la principale porte d'accès à l'échelle euro-régionale vers les grandes métropoles nord-européenne et française. Le projet emblématique d'Euralille a permis de renforcer les fonctions métropolitaines de tertiaires supérieures répondant à la volonté d'attractivité à l'échelle européenne. Le quartier d'Euralille est également un lieu emblématique de la qualité urbaine et architecturale contribuant à enrichir les fonctions urbaines du centre historique et à donner une image moderne à notre métropole.

Au-delà des deux secteurs centraux, le cœur métropolitain s'établit aussi sur les quartiers de Vauban-Esquermes, Moulins, Wazemmes qui constituent des secteurs urbains intenses par leur mixité des fonctions, la présence de centralités commerciales, de services répondant à des besoins pour l'ensemble de la métropole. Ces quartiers constituent des lieux majeurs de développement des logements répondant aux besoins des métropolitains et notamment de la population estudiantine.

Plus récemment la dynamique du cœur métropolitain a été poursuivie au-delà de ce qui est le Lille « intra-muros » dans une poursuite d'intégration des quartiers anciens de faubourgs dont la mutation est en cours. Les quartiers Fives et de Bois-Blancs / Euratechnologies font l'œuvre à la fois de grands projets urbains visant à requalifier les friches industrielles, à apporter une plus grand mixité des fonctions et développer l'emploi. Les projets de FCB, ou d'Euratechnologies sont emblématiques de cette politique inclusive visant à raccrocher ses territoires à la dynamique du cœur métropolitain.

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UCM1.1.1 DE LILLE

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces centralités se caractérisent par une forte mixité fonctionnelle et une offre importante d'équipements publics, de services de proximité, de commerces et de transports publics. Le tissu urbain des centralités urbaines principales se caractérise principalement par un parcellaire de faible taille, très densément bâti et accueillant des constructions formant le plus souvent un front bâti continu et des îlots fermés.

L'intensification et la diversification des usages ainsi que l'optimisation des potentialités foncières sont fortement recherchées.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation*** ***Commerce / Activités de service / Bureau***	Non règlementée
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Règlementée (Cf. dispositions générales) Les toitures, combles aménagés et étages en retrait (limités à deux étages) doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche ou la ligne de l'égout des toitures ou la base de l'acrotère. Une toiture avec brisis est acceptée quand elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel.
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Toutefois, un retrait peut être envisagé pour des motifs de qualité urbaine et sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites latérales***	<u>Dans une bande de 12 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Toute construction doit être implantée en jouxtant les limites séparatives latérales. Cependant, il peut être dérogé à l'implantation d'une construction en limite séparative si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'éclairement d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. A défaut d'être implanté en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche. <u>Dans une bande de 12 à 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Toute construction doit être implantée en jouxtant les limites séparatives latérales. A défaut d'être implantée en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche. Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir de 4.50 mètres de hauteur sur les limites séparatives latérales à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Cependant, cette hauteur de 4.50 mètres sur la limite séparative (latérale ou non latérale) peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation d'un bâtiment, s'il est contigu à un bâtiment existant dépassant cette hauteur uniquement sur la limite séparative concernée et dans la limite de la hauteur du bâtiment contigu existant. <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Toute construction doit être implantée en jouxtant les limites séparatives latérales. A défaut d'être implantée en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir de 4.50 mètres de hauteur sur les limites séparatives (latérales ou non latérale) à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir de 4,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives non latérales à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. À défaut d'être implanté en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative non latérale la plus proche. Cependant, dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales, cette hauteur de 4,50 mètres sur la limite séparative non latérale peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation d'un bâtiment, s'il est contigu à un bâtiment existant dépassant cette hauteur, uniquement sur la limite séparative concernée et dans la limite de la hauteur du bâtiment contigu existant.
	Constructions légères (exemple : à usage d'abri de jardin ou d'abris à buche)	Les dispositions générales ne s'appliquent pas. Pour les constructions légères à usage d'abris de jardin ou d'abris à bûche dont la surface de plancher et/ou l'emprise au sol sont inférieures ou égales à 10m2 en dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres, l'implantation par rapport aux limites séparative n'est pas réglementée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Habitation : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L ≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. Activités et services publics : Si elles sont affectées en intégralité à de l'activité ou à des services publics/d'intérêt collectif, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à 4 mètres.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. Un minimum de 30 % de la surface de l'unité foncière doit être réservé à la pleine terre. Ce taux pourra être modulé de la manière suivante : -Pour un terrain d'une superficie égale ou inférieure à 499 m², les terrains à l'angle de deux voies et les dents creuses (conformément à la définition du PLU): 10% -Pour un terrain d'une superficie comprise entre 500 et 999 m² : 20% -Pour un terrain d'une superficie supérieure à 1000 m² : 30% Dans cette zone, un coefficient de biotope par surface dont les prescriptions sont précisées en annexe s'applique.
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements Une application mutualisée et foisonnée des normes de stationnement dans les conditions fixées au Livre 1 est possible. Il peut être dérogé en tout ou partie à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour des travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

DISPOSITIONS RELATIVES À L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions du livre 1 relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'appliquent pas (Paragraphes I. et II. A. B. C. et D. de la section I. du chapitre 3 du titre II du livre 1).

Les dispositions du paragraphe II. E de la section I. du chapitre 3 du titre II du livre 1 concernant les règles générales des fermes (hors IBAN) s'appliquent.

Les dispositions suivantes s'appliquent :

1. PRINCIPE GENERAL

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du règlement général de voirie communautaire notamment les saillies et surplombs sur le domaine public doivent être respectées.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

A. TRAITEMENT DES FACADES

1. CHOIX DES MATÉRIAUX

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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Dans le cadre d'une construction neuve, les mêmes matériaux que sur les immeubles représentatifs du patrimoine architectural local peuvent être imposés.

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.

Dans le cadre d'un ravalement, les revêtements doivent présenter un aspect et une finition identique au revêtement initial.

Les techniques de ravalement doivent respecter les méthodes de mise en œuvre des matériaux traditionnels de la région et les techniques de constructions d'époque du bâtiment.

L'usage de matériaux contemporains est autorisé dans le cadre d'un projet architectural global et dans une proportion limitée.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages, etc.) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

2. COMPOSITION DES FAÇADES

Dans le cadre d'une construction nouvelle, il sera veillé à trouver des accroches avec les niveaux des bâtiments mitoyens existants. Les baies devront présentées des proportions équivalentes.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée.

Toutes les façades d'une construction doivent bénéficier du même degré de qualité architecturale.

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 hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

La structure, la volumétrie et l'aspect des constructions devront être respectés. La composition des façades doit rester harmonieuse.

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.

Le traitement des rez-de-chaussée bordant le domaine public doit éviter le plus largement possible les locaux aveugles en façade et limiter les parties pleines, préjudiciables à la qualité de l'ambiance urbaine. Ils doivent présenter des rythmes, des jeux de matières et de teintes, des transparences. Le traitement de leur façade doit être cohérent avec les niveaux des étages supérieurs.

Pour les rez-de-chaussée commerciaux, tout habillage rapporté sur des façades maçonnées sera proscrit. Il y sera privilégié la restitution du matériau de façade originel.

Les "opérations groupées" doivent se caractériser par une unité de composition.

B. TRAITEMENT DES MENUISERIES, ORNEMENTS, MODENATURES ET AUTRES ELEMENTS DECORATIFS

1. ÉLÉMENT EN SAILLIE DES FAÇADES

Dans le cadre de la réhabilitation des façades de bâtiments anciens, les anciennes devantures, les balcons, les lucarnes, les garde-corps, les modénatures ainsi que les bow-windows et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique.

Les coffres de volets roulants ne devront pas apparaître dans le tableau des baies et seront placés à l'intérieur, entièrement dissimulés par la retombée.

Dans la mesure du possible, la protection des vitrines est assurée par des grilles ou des rideaux à mailles fines ajourées, de préférence disposés derrière les vitrines. Les rideaux pleins sont interdits.

2. OUVERTURES

Les portes et fenêtres doivent être réalisées selon les modèles d'origine (profils, compartiments, sections apparentes) et peintes. Le remplacement dit « en rénovation » (pose d'un nouveau cadre sans démontage de l'ancien) est interdit.

Le rythme et la proportion des ouvertures existantes est à préserver.

La création d'ouvertures supplémentaires en façade sera limitée, elles devront s'intégrer dans la régularité des ouvertures existantes.

C. TRAITEMENT DES TOITURES

Les matériaux de couvertures d'origine devront être conservés ou s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Toute fenêtre de toit sans couverture ne devra pas former saillie sur la toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux skydomes, lanterneaux, verrières, etc. des extensions, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère.

Dans la mesure du possible, les ouvertures créées en toiture seront placées dans l'axe des baies de la façade.

D. LES ANNEXES ET EXTENSIONS

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Dispositions complémentaires relatives au traitement des espaces extérieurs affectés au stockage et éléments techniques des constructions à usage de commerce et activités de service, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie ouverte à la circulation sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain.

- Les espaces extérieurs de stockage et les éléments techniques doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines accueillant de l'habitat.

- Les espaces extérieurs de stockage doivent être obligatoirement ceinturés de plantations denses et d'arbres de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire voie.

E. TRAITEMENT DES ELEMENTS TECHNIQUES

L'ensemble des dispositifs techniques liés à l'aération et au traitement de l'air, au chauffage ainsi que tout élément d'extraction et d'évacuation ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les dispositifs techniques (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, etc...), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Dans la mesure du possible :

- les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades ;
- les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures, en intégration ou en maçonnage.

1. Isolation par l'extérieur

L'isolation par l'extérieur doit être réalisée dans le respect des éléments remarquables à préserver de la façade et sous réserve d'une insertion qualitative dans le contexte urbain et paysager.

Elle doit privilégier l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor.

Toutefois, dans certains cas, justifiés pour des raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade ou de la toiture originelle, l'isolation par l'extérieur ne sera pas autorisée ; dans ce cas, une isolation des fenêtres et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

2. Dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir du rayonnement solaire en toiture

Les capteurs solaires et photovoltaïques devront être de teinte uniforme, anti réfléchissant et de finition lisse et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

3. Eoliennes

Les éoliennes sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Implantation sur construction

En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions du présent livre, et d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire.

Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction

L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.

4. Antennes

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environ- nant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

5. Citernes et postes électriques

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz 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 avec celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. À défaut, ils doivent

être, soit construits sur un emplacement dissimulé des regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètres.

6. DISPOSITIFS DE RETENUE DES EAUX PLUVIALES

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration.

F. POUR L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER

Les jardins de devant existants ainsi que les espaces devant les immeubles en retrait de l'alignement participant à l'harmonie paysagère du front bâti constitué, sont à préserver. En aucun cas, ils ne peuvent être transformés en stationnement.

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES - UCM2.1.1 DE LILLE

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones se caractérisent par une mixité fonctionnelle à dominante résidentielle et une forte présence d'implantation ou de bâtiments d'activités. Le tissu se caractérise principalement par des constructions implantées de manière très dense ou dense et formant le plus souvent un front bâti continu.

L'intensification, la dynamisation en termes de services et de commerces et l'accompagnement de la mutation du tissu ancien sont fortement recherchés.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.
Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation***	60%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau) / Commerce / Activités de service / Bureau	75%
	Cas particuliers pour toutes les destinations	Le dépassement de l'emprise au sol maximum prévue ci-dessus est autorisé dans les cas suivants : - Pour les travaux portant sur une construction existante, si le dépassement de l'emprise est justifié par une mise en conformité avec les normes de sécurité incendie et d'accessibilité prévues par le code de la construction et de l'habitation; - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 500 m² qui sont, soit situés à l'angle de 2 voies, soit entre 2 voies distantes de moins de 15 m; - En cas de dent creuse.
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Règlementée (Cf. dispositions générales) Les toitures, combles aménagés et étages en retrait (limités à deux étages) doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche ou la ligne de l'égout des toitures ou la base de l'acrotère. Une toiture avec brisis est acceptée quand elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel.
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Toutefois, un retrait peut être envisagé pour des motifs de qualité urbaine et sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites latérales***	<u>Dans une bande de 12 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Toute construction doit être implantée en jouxtant les limites séparatives latérales. Cependant, il peut être dérogé à l'implantation d'une construction en limite séparative si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'éclairement d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. A défaut d'être implanté en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche. <u>Dans une bande de 12 à 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Toute construction doit être implantée en jouxtant les limites séparatives latérales. A défaut d'être implantée en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche. Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale à partir de 3,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives latérales à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Cependant, cette hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative (latérale ou non latérale) peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation d'un bâtiment, s'il est contigu à un bâtiment existant dépassant cette hauteur uniquement sur la limite séparative concernée et dans la limite de la hauteur du bâtiment contigu existant.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : Toute construction doit être implantée en jouxtant les limites séparatives latérales. A défaut d'être implantée en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche. Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale à partir de 3,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives (latérales ou non latérale) à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale à partir de 3,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives non latérales à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. À défaut d'être implanté en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative non latérale la plus proche. Cependant, dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales, cette hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative non latérale peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation d'un bâtiment, s'il est contigu à un bâtiment existant dépassant cette hauteur, uniquement sur la limite séparative concernée et dans la limite de la hauteur du bâtiment contigu existant.
	Constructions légères (exemple : à usage d'abri de jardin ou d'abris à buche)	Les dispositions générales ne s'appliquent pas. Pour les constructions légères à usage d'abris de jardin ou d'abris à bûche dont la surface de plancher et/ou l'emprise au sol sont inférieures ou égales à 10m2 en dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres, l'implantation par rapport aux limites séparative n'est pas réglementée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Habitation : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L ≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. Activités et services publics : Si elles sont affectées en intégralité à de l'activité ou à des services publics/d'intérêt collectif, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à 4 mètres.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. Un minimum de 30 % de la surface de l'unité foncière doit être réservé à la pleine terre. Ce taux peut être modulé de la manière suivante : - Pour les unités foncières d'une superficie égale ou inférieure à 199m² : 10% - Pour les unités foncières d'une superficie comprise entre 200 et 399m² : 20% - Pour les unités foncières d'une superficie égale ou supérieure à 400m² : 30% - Pour les unités foncières à l'angle de deux voies d'une superficie égale ou inférieure à 499m² et les dents creuses d'une superficie égale ou inférieure à 499m² (conformément à la définition du PLU) : 10% Dans cette zone, un coefficient de biotope par surface dont les prescriptions sont précisées en annexe s'applique.
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements Une application mutualisée et foisonnée des normes de stationnement dans les conditions fixées au Livre 1 est possible.

DISPOSITIONS RELATIVES À L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions du livre 1 relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'appliquent pas (Paragraphes I. et II. A. B. C. et D. de la section I. du chapitre 3 du titre II du livre 1).

Les dispositions du paragraphe II. E de la section I. du chapitre 3 du titre II du livre 1 concernant les règles générales des fermes (hors IBAN) s'appliquent.
Les dispositions suivantes s'appliquent :

1. PRINCIPE GENERAL

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du règlement général de voirie communautaire notamment les saillies et surplombs sur le domaine public doivent être respectées.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

A. TRAITEMENT DES FACADES

1. CHOIX DES MATÉRIAUX

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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Dans le cadre d'une construction neuve, les mêmes matériaux que sur les immeubles représentatifs du patrimoine architectural local peuvent être imposés.

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.

Dans le cadre d'un ravalement, les revêtements doivent présenter un aspect et une finition identique au revêtement initial.

Les techniques de ravalement doivent respecter les méthodes de mise en œuvre des matériaux traditionnels de la région et les techniques de constructions d'époque du bâtiment.

L'usage de matériaux contemporains est autorisé dans le cadre d'un projet architectural global et dans une proportion limitée.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages, etc.) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

2. COMPOSITION DES FAÇADES

Dans le cadre d'une construction nouvelle, il sera veillé à trouver des accroches avec les niveaux des bâtiments mitoyens existants. Les baies devront présentées des proportions équivalentes.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée.

Toutes les façades d'une construction doivent bénéficier du même degré de qualité architecturale.

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 hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

La structure, la volumétrie et l'aspect des constructions devront être respectés. La composition des façades doit rester harmonieuse.

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.

Le traitement des rez-de-chaussée bordant le domaine public doit éviter le plus largement possible les locaux aveugles en façade et limiter les parties pleines, préjudiciables à la qualité de l'ambiance urbaine. Ils doivent présenter des

rythmes, des jeux de matières et de teintes, des transparences. Le traitement de leur façade doit être cohérent avec les niveaux des étages supérieurs.

Pour les rez-de-chaussée commerciaux, tout habillage rapporté sur des façades maçonnées sera proscrit. Il y sera privilégié la restitution du matériau de façade originel.

Les "opérations groupées" doivent se caractériser par une unité de composition.

B. TRAITEMENT DES MENUISERIES, ORNEMENTS, MODENATURES ET AUTRES ELEMENTS DECORATIFS

1. ÉLÉMENT EN SAILLIE DES FAÇADES

Dans le cadre de la réhabilitation des façades de bâtiments anciens, les anciennes devantures, les balcons, les lucarnes, les garde-corps, les modénatures ainsi que les bow-windows et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique.

Les coffres de volets roulants ne devront pas apparaître dans le tableau des baies et seront placés à l'intérieur, entièrement dissimulés par la retombée.

Dans la mesure du possible, la protection des vitrines est assurée par des grilles ou des rideaux à mailles fines ajourées, de préférence disposés derrière les vitrines. Les rideaux pleins sont interdits.

2. OUVERTURES

Les portes et fenêtres doivent être réalisées selon les modèles d'origine (profils, compartiments, sections apparentes) et peintes. Le remplacement dit « en rénovation » (pose d'un nouveau cadre sans démontage de l'ancien) est interdit.

Le rythme et la proportion des ouvertures existantes est à préserver.

La création d'ouvertures supplémentaires en façade sera limitée, elles devront s'intégrer dans la régularité des ouvertures existantes.

C. TRAITEMENT DES TOITURES

Les matériaux de couvertures d'origine devront être conservés ou s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Toute fenêtre de toit sans couverture ne devra pas former saillie sur la toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux skydomes, lanterneaux, verrières, etc. des extensions, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère.

Dans la mesure du possible, les ouvertures créées en toiture seront placées dans l'axe des baies de la façade.

D. LES ANNEXES ET EXTENSIONS

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Dispositions complémentaires relatives au traitement des espaces extérieurs affectés au stockage et éléments techniques des constructions à usage de commerce et activités de service, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie ouverte à la circulation sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain.
- Les espaces extérieurs de stockage et les éléments techniques doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines accueillant de l'habitat.
- Les espaces extérieurs de stockage doivent être obligatoirement ceinturés de plantations denses et d'arbres de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire voie.

E. TRAITEMENT DES ELEMENTS TECHNIQUES

L'ensemble des dispositifs techniques liés à l'aération et au traitement de l'air, au chauffage ainsi que tout élément d'extraction et d'évacuation ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les dispositifs techniques (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, etc...), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Dans la mesure du possible :

- les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades ;
- les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures, en intégration ou en maçonnage.

1. Isolation par l'extérieur

L'isolation par l'extérieur doit être réalisée dans le respect des éléments remarquables à préserver de la façade et sous réserve d'une insertion qualitative dans le contexte urbain et paysager.

Elle doit privilégier l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor.

Toutefois, dans certains cas, justifiés pour des raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade ou de la toiture originelle, l'isolation par l'extérieur ne sera pas autorisée ; dans ce cas, une isolation des fenêtres et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

2. Dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir du rayonnement solaire en toiture

Les capteurs solaires et photovoltaïques devront être de teinte uniforme, anti réfléchissant et de finition lisse et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

3. Eoliennes

Les éoliennes sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Implantation sur construction

En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions du présent livre, et d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire.

Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction

L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.

4. Antennes

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environ- nant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

5. Citernes et postes électriques

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz 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 avec celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. À défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé des regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètres.

6. DISPOSITIFS DE RETENUE DES EAUX PLUVIALES

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration.

F. POUR L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER

Les jardins de devant existants ainsi que les espaces devant les immeubles en retrait de l'alignement participant à l'harmonie paysagère du front bâti constitué, sont à préserver. En aucun cas, ils ne peuvent être transformés en stationnement.

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DE L'ÈRE INDUSTRIELLE – UCM3.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines à dominante résidentielle se caractérisent par une certaine mixité fonctionnelle liée à la présence de commerces ou de bâtiments d'activité insérés dans le tissu urbain et issus de l'ère industrielle, et en particulier de l'entre-deux guerres. Le tissu résidentiel de l'ère industrielle se caractérise principalement par un parcellaire en lanière étroite et des constructions de maisons de ville mitoyennes implantées de manière dense et homogène en front à rue. Le front bâti est qualifié par une homogénéité du gabarit des constructions et du traitement de leurs façades. L'implantation des constructions forme des îlots fermés et libère des cœurs d'îlot parfois constitués d'ensembles verts et paysagers de qualité.

La préservation et la valorisation de ces zones offrant une forte identité patrimoniale et des qualités architecturales, urbaines et paysagères sont recherchées.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.
L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.
La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce / Activités de service / Bureau***	Non règlementée
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite en tenant lieu
	Bande de constructibilité	Les constructions ne peuvent pas s'implanter au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions légères à usage d'abris de jardin, dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres telles que définies dans les dispositions générales.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites latérales***	Dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu: la construction doit jouxter les limites séparatives. Dans une bande de 15 à 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu: La construction est autorisée à jouxter la limite séparative sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
	Implantation par rapport aux limites non latérales	La construction doit être implantée en retrait de la limite séparative non latérale. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres (L≥H/2). Toutefois, dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres : La construction peut être implantée à moins de trois mètres de la limite séparative non latérale ou jouxter la limite séparative non latérale. Dans les deux cas, elle ne peut pas excéder une hauteur de 3,50 mètres sur sa façade la plus proche de la limite séparative. Au-dessus de cette hauteur, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit maximum d'une pente de 45°.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L ≥H/2), avec un minimum de 4 mètres.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés.
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m²,

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
	de jeux, espace détente, espace vert,…)	les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 4.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES UCM4.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines à dominante résidentielle disposent d'une mixité des fonctions variable au regard de leur situation. Le tissu résidentiel intermédiaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne et des constructions le plus souvent jumelées et construites dans le cadre d'opérations d'ensemble formant des îlots semi ouverts, denses ou moyennement denses en fonction des secteurs. L'implantation des constructions est principalement en retrait de la rue et les espaces libres en front à rue sont le plus souvent traités avec une cohérence paysagère et architecturale à préserver.

Le développement des fonctions de proximité, l'optimisation des potentialités foncières et les capacités d'amélioration de l'habitat existant sont recherchés dans le respect des caractères urbains et architecturaux et paysagers d'ensemble.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce / Activités de service / Bureau***	50 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, toute construction doit être implantée soit : à l'alignement du front bâti constitué en s'alignant sur les constructions adjacentes existantes En l'absence de front bâti constitué ou de constructions adjacentes existantes ou si la configuration du terrain rend impossible l'alignement à ces constructions, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> La construction doit jouxter les limites séparatives. Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ 3 mètres par rapport aux limites séparatives est autorisé. <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : La construction doit s'implanter en retrait de la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	La construction doit être implantée en retrait de la limite séparative non latérale. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	habitation/ Bureau = 15% commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. <u>équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés</u>
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Stationnement		Cf. plan des stationnements

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s’appliquent.

CHAPITRE 4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES UCM4.2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines à dominante résidentielle disposent d'une mixité des fonctions variable au regard de leur situation. Le tissu résidentiel intermédiaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne et des constructions le plus souvent jumelées et construites dans le cadre d'opérations d'ensemble formant des îlots semi ouverts, denses ou moyennement denses en fonction des secteurs. L'implantation des constructions est principalement en retrait de la rue et les espaces libres en front à rue sont le plus souvent traités avec une cohérence paysagère et architecturale à préserver.

La diversification des fonctions de proximité, les capacités d'amélioration de l'habitat existant et de construction de nouveaux logements sont recherchées dans le respect des caractères urbains et architecturaux et paysagers d'ensemble.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.
L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.
La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation*** ***Commerce / Activités de service / Bureau***	40%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, toute construction doit être implantée soit : - à l'alignement du front bâti constitué - en s'alignant sur les constructions adjacentes existantes En l'absence de front bâti constitué ou de constructions adjacentes existantes ou si la configuration du terrain rend impossible l'alignement à ces constructions, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> La construction doit jouxter au moins une limite séparative. Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, la construction peut s'implanter en retrait des limites séparatives. Ce retrait est ≥ 3 mètres. À moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> La construction doit s'implanter en retrait de la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	La construction doit être implantée en retrait de la limite séparative non latérale. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	habitation/ Bureau = 20% commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS COLLECTIFS – UCM5.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat, et accueillent dans certains cas une mixité fonctionnelle avec des bureaux, des services et des commerces. Le tissu résidentiel collectif se caractérise par un grand parcellaire très distinct du tissu environnant et des constructions le plus souvent de hauteur élevée, implantées de manière variable en fonction des logiques d'ensemble de l'opération immobilière.

L'amélioration des constructions existantes, l'amélioration de l'insertion avec l'environnement urbain et la valorisation des abords des constructions notamment avec l'espace public sont recherchées.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.
La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

■ SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce / Activités de service / Bureau***	50 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Non réglementée
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites latérales***	Non réglementée
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Non réglementée
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	habitation/ Bureau = 15% commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 6.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UCM7.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat et regroupent de manière variée des logements collectifs, individuels groupés ou individuels pavillonnaires. Ces zones urbaines accueillent dans certains cas une forte mixité des fonctions en matière d'équipements, de services, de commerces et de bureaux. Les constructions s'inscrivent le plus souvent dans une opération d'ensemble de densité élevée à moyenne en fonction des tissus environnants avec une organisation d'ensemble des implantations et des traitements des espaces libres à préserver. Il peut aussi bien s'agir de secteurs existants à faire évoluer que de quartiers neufs à développer.

La diversification des typologies bâties, l'optimisation foncière notamment dans le cadre de nouvelles opérations d'ensemble, l'amélioration de l'habitat existant sont recherchées dans le respect des qualités urbaines architecturales et paysagères d'ensemble.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.
L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.
La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation*** ***Commerce / Activités de service / Bureau***	50 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Toute construction doit être implantée soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, soit observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤12 mètres : À moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, la construction peut s'implanter en retrait des limites séparatives ou jouxter une seule limite séparative. Pour tous les retraits, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : La construction doit s'implanter en retrait de la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). La construction est toutefois autorisée à jouxter les limites séparatives sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
	Implantation par rapport aux limites non latérales	La construction doit être implantée en retrait de la limite séparative non latérale. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Toutefois, dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 10 mètres : La construction est autorisée à jouxter la limite séparative non latérale sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative non latérale, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	habitation/ Bureau = 15% commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 6.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UCM7.2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat et regroupent de manière variée des logements collectifs, individuels groupés ou individuels pavillonnaires. Ces zones urbaines accueillent dans certains cas une forte mixité des fonctions en matière d'équipements, de services, de commerces et de bureaux. Les constructions s'inscrivent le plus souvent dans une opération d'ensemble récente de densité élevée à moyenne en fonction des tissus environnants avec une organisation d'ensemble des implantations et des traitements des espaces libres à préserver.

Le maintien et le développement de la mixité fonctionnelle, l'amélioration de l'habitat existant et des abords des constructions sont recherchés dans le respect des qualités urbaines architecturales et paysagères d'ensemble du projet initial.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce / Activités de service / Bureau***	40 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Toute construction doit être implantée soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, soit observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤12 mètres : À moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, la construction peut s'implanter en retrait des limites séparatives ou jouxter une seule limite séparative. Pour tous les retraits, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> La construction doit s'implanter en retrait de la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). La construction est toutefois autorisée à jouxter les limites séparatives sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
	Implantation par rapport aux limites non latérales	La construction doit être implantée en retrait de la limite séparative non latérale. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Toutefois, dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 10 mètres : La construction est autorisée à jouxter la limite séparative non latérale sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative non latérale, les toitures doivent être

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	habitation/ Bureau = 20% commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

TERRITOIRE DE DYNAMIQUE URBAINE DES VILLES CENTRE D'AGGLOMÉRATION – UCA

La métropole lilloise dispose de la spécificité de ne pas concentrer toutes les fonctions métropolitaines au sein de son cœur métropolitain. Ainsi, Roubaix, Tourcoing, Villeneuve d'Ascq et une partie de Wattrelos accueillent également des fonctions supérieures en termes d'activités économiques, d'enseignement et de recherche, d'équipements culturels et sportifs, … De plus, elles bénéficient d'une bonne desserte en transports urbains (TER, métro, tramway et bus). En ce sens, elles occupent un rôle majeur dans le développement de la métropole et au sein de l'armature. Plus précisément, le système des villes centres d'agglomération s'incarne par la relation historique qui unit les bassins de vie de Roubaix et Tourcoing et Lille d'une part, et plus récemment la liaison à la ville nouvelle de Villeneuve d'Ascq.

Quant à Armentières qui constitue une centralité majeure historique de la Lys son lien par la voie et la voie ferrée est également plus récemment renforcé par la proximité autoroutière. Le renforcement des liaisons rapides en transports en commun entre ces centralités et le cœur de la métropole, est un axe prépondérant dans l'amélioration du fonctionnement de la métropole.

Le bassin Roubaix-Tourcoing- Wattrelos (une partie)

Le bassin de vie de Roubaix-Tourcoing se caractérise par une identité et une histoire communes, liées à l'expansion industrielle textile qui a façonné ces villes. Depuis de nombreuses années, ce territoire s'est engagé dans un processus de conversion et de mutation économique, urbaine et culturelle qu'il est encore nécessaire de poursuivre. La présence d'importantes friches industrielles marque encore le territoire malgré une importante mobilisation de ce potentiel. Un tiers des friches industrielles de la métropole se trouve sur les communes de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos.

Villeneuve d'Ascq

La ville nouvelle de Villeneuve d'Ascq, bâtie sur le regroupement de villages au début des années 1970, dispose de secteurs à l'Est à l'ambiance encore rurale autour des secteurs d'Ascq, d'Annappes, du centre-ville et des quartiers à l'Ouest plus récents, de l'époque de la ville nouvelle. Au Nord de la commune, il y a le quartier Flers-Breucq et les grands boulevards issus de l'époque industrielle. Villeneuve d'Ascq a été conçue comme une ville laboratoire. Ainsi, elle est dotée de multiples équipements métropolitains et concentre universités, pôles de recherche et sièges économiques. Malgré un cadre de vie verdoyant, elle doit aujourd'hui relever le défi d'une mutation de ses espaces publics pour affirmer sa centralité, favoriser son attractivité résidentielle et celle de la vie étudiante. La connexion rapide à Lille mais aussi avec les autres centralités et les pôles d'excellence est essentielle à la place qu'occupe Villeneuve d'Ascq au sein de l'agglomération.

Armentières

La commune d'Armentières, ancien fleuron de l'industrie textile, constitue le centre d'une agglomération regroupant les communes voisines d'Houplines, la Chapelle d'Armentières, et d'Erquinghem-Lys. Armentières dispose des fonctions urbaines répondant à ce statut de centre d'une agglomération secondaire et notamment à travers la présence de la gare TER. Armentières subi les conséquences de la désindustrialisation et connaît la présence de nombreuse friches. Par ailleurs, Armentières à travers le site du Pré du Hem dispose en son cœur d'un atout majeur en terme d'espaces naturels et de loisirs en lien avec la Lys. Fortement connectée au cœur métropolitain (22% des actifs travaillent à Lille), cette agglomération secondaire dispose d'un potentiel de développement qui passe par la valorisation de ses paysages et de son cadre de vie, l'amélioration de ses connexions au cœur métropolitain et aux autres villes de la région et de centre d'agglomération de la métropole.

CHAPITRE 1.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UCA1.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces centralités se caractérisent par une forte mixité fonctionnelle et une offre importante d'équipements publics, de services de proximité, de commerces et de transports publics. Le tissu urbain des centralités urbaines principales se caractérise principalement par un parcellaire de faible taille, très densément bâti et accueillant des constructions formant le plus souvent un front bâti continu et des îlots fermés.

L'intensification et la diversification des usages ainsi que l'optimisation des potentialités foncières sont fortement recherchées.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus.

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	Non règlementée
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés.
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 1.1.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA CENTRALITE DE VILLENEUVE D'ASCQ ET UNE FRANGE DE LEZENNES – UCA1.1.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces centralités se caractérisent par une forte mixité fonctionnelle et une offre importante d'équipements publics, de services de proximité, de commerces et de transports publics. Le tissu urbain des centralités urbaines principales se caractérise principalement par un parcellaire de faible taille, très densément bâti et accueillant des constructions formant le plus souvent un front bâti continu et des îlots fermés.

L'intensification et la diversification des usages, ainsi que l'optimisation des potentialités foncières sont fortement recherchées.

L'organisation de la zone est précisée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus.

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation***	60%
	Commerce et Activités de service / Bureau	Non règlementée
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	80%
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, toute construction doit être implantée soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, soit observer un retrait de 5 mètres minimum. Toutefois, les constructions peuvent s'implanter en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement pour rythmer les façades et réserver un espace paysager entre la façade et l'espace public.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites latérales***	A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	La construction doit être implantée en retrait de la limite séparative non latérale. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Toutefois, dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 10 mètres : la construction est autorisée à jouxter la limite séparative non latérale sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de là ou des limites concernées.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation : non réglementés Autres destinations : non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 1.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA CENTRALITE DE TOURCOING – UCA1.1.2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces centralités se caractérisent par une forte mixité fonctionnelle et une offre importante d'équipements publics, de services de proximité, de commerces et de transports publics. Le tissu urbain des centralités urbaines principales se caractérise principalement par un parcellaire de faible taille, très densément bâti et accueillant des constructions formant le plus souvent un front bâti continu et des îlots fermés.

L'intensification et la diversification des usages ainsi que l'optimisation des potentialités foncières sont fortement recherchées.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	Non règlementée
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent s'implanter : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu - soit selon un retrait volontaire qui peut varier en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés.
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 2.1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES – UCA2.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones se caractérisent par une mixité fonctionnelle à dominante résidentielle et une forte présence d'implantation ou de bâtiments d'activités. Le tissu se caractérise principalement par des constructions implantées de manière très denses ou denses et formant le plus souvent un front bâti continu.

L'intensification, la dynamisation en termes de services et de commerces et l'accompagnement de la mutation du tissu ancien sont fortement recherchés.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	60 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s)

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	habitation/ Bureau = 15% commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent

CHAPITRE 2.1.1. DISPOSITIONS PARTICLIÈRES RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES – UCA2.1.1 D'ARMENTIÈRES

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones se caractérisent par une mixité fonctionnelle à dominante résidentielle et une forte présence d'implantation ou de bâtiments d'activités. Le tissu se caractérise principalement par des constructions implantées de manière très dense ou dense, et formant le plus souvent un front bâti continu.

L'intensification, la dynamisation en termes de services et de commerces et l'accompagnement de la mutation du tissu ancien sont fortement recherchés.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 2500 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.
L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.
La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation*** ***Commerce et Activités de service / Bureau***	60 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative non latérale, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	habitation/ Bureau = 15% commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent

CHAPITRE 2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES – UCA2.1.2 DE TOURCOING

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones se caractérisent par une mixité fonctionnelle à dominante résidentielle et une forte présence d'implantation ou de bâtiments d'activités. Le tissu se caractérise principalement par des constructions implantées de manière très denses ou denses et formant le plus souvent un front bâti continu.

L'intensification, la dynamisation en termes de services et de commerces et l'accompagnement de la mutation du tissu ancien sont fortement recherchés.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées sous forme de cellules d'une surface de plancher de 400m² chacune, sans pouvoir constituer un ensemble commercial, au sens du code du commerce, de plus de 1000 m² de surface de plancher.
L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.
La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

Article	*Sous article*	Règle
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	60 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent s'implanter : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu - soit selon un retrait volontaire qui peut varier en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).

	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	habitation/ Bureau = 15% commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements Les dispositions générales du livre I relatives au stationnement pour les secteurs S1 à S4 s'appliquent, à l'exception de la norme pour le logement qui est la suivante : **NOMBRE DE PLACES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE LOGEMENT** Les aires de stationnement des véhicules pour l'habitation (sauf le logement locatif social financé par un prêt aidé de l'État et le logement intermédiaire) doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après : **Places destinées aux résidents** Suivant la surface plancher (SP) du projet, le pétitionnaire est tenu de créer des places de stationnement comme suit : Pour les surfaces de logement inférieures à 65 m² de SP : 1 place par logement Pour les surfaces de logement supérieures ou égales à 65 m² de SP et inférieures à 80 m² de SP : 1,5 place par logement Pour les surfaces de logement supérieures ou égales à 80 m² de SP : 2 places par logement **Places visiteurs** En plus des places de stationnement à destination des résidents pour les opérations créant plus de 5 logements, le pétitionnaire est tenu de créer une place de stationnement visiteurs pour 5 logements au-delà des 4 premiers logements. Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État et les logements intermédiaires (en accession sociale) ne sont pas soumis aux places visiteurs. **De plus, concernant les MODALITES DE REALISATION des places de stationnement, les dispositions générales du livre I relatives au stationnement s'appliquent, ainsi que les dispositions suivantes** : Les parkings sont à privilégier en structure afin d'optimiser les volumes bâtis existants, en silo, en rez-de-chaussée d'immeuble et/ou en sous-sol. Ils sont rationalisés afin de favoriser la perméabilisation des sols. Les stationnements visiteurs ponctuels sont autorisés en surface perméable. Les stationnements sont répartis et mutualisés sur l'ensemble du site en fonction des besoins de l'opération.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions générales du livre I s’appliquent.

CHAPITRE 2.1.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES – UCA2.1.3 DE TOURCOING

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones se caractérisent par une mixité fonctionnelle à dominante résidentielle et une forte présence d'implantation ou de bâtiments d'activités. Le tissu se caractérise principalement par des constructions implantées de manière très denses ou denses et formant le plus souvent un front bâti continu.

L'intensification, la dynamisation en termes de services et de commerces et l'accompagnement de la mutation du tissu ancien sont fortement recherchés.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.
L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.
La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	60 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent s'implanter : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu - soit selon un retrait volontaire qui peut varier en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	habitation/ Bureau = 15% commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DE L'ERE INDUSTRIELLE – UCA3.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines à dominante résidentielle se caractérisent par une certaine mixité fonctionnelle liée à la présence de commerces ou de bâtiments d'activités insérés dans le tissu urbain et issues de l'ère industrielle, et en particulier de l'entre-deux guerres. Le tissu résidentiel de l'ère industrielle se caractérise principalement par un parcellaire en lanière étroite et des constructions de maisons de ville mitoyennes implantées de manière dense et homogène en front à rue. Le front bâti est qualifié par une homogénéité du gabarit des constructions et du traitement de leurs façades. L'implantation des constructions forme des îlots fermés et libère des cœurs d'îlot parfois constitués d'ensembles verts et paysagers de qualité.

La préservation et la valorisation de ces zones offrant une forte identité patrimoniale et des qualités architecturales, urbaines et paysagères sont recherchées.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	Non règlementée
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	L'implantation des constructions est appréciée en ne tenant compte que des limites des voies existantes à la date de délivrance des autorisations. Il n'est pas autorisé de se référer aux voies nouvelles ouvertes à la circulation publique susceptibles d'être créées par l'autorisation. Les constructions neuves et les extensions ne peuvent pas s'implanter au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu:</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Toutefois, dès lors que la façade bâtie sur rue est assurée, les constructions peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ 3 mètres par rapport aux limites séparatives est autorisé sur une seule limite. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		Les constructions peuvent être implantées en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) si le 1er rang c'est-à-dire les constructions principales les plus proches de la voirie ou de l'emprise publique, est bâti. Sur ce retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Dans une bande de 15 à 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu:</u> Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à s'implanter à moins de trois mètres de la limite séparative non latérale ou à jouxter cette limite. Dans les deux cas, elles ne peuvent pas excéder une hauteur de 3,50 mètres sur leur façade la plus proche de la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit maximum d'une pente de 45°. Au-delà de cette bande de 3 mètres de retrait de la limite séparative non latérale, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés.
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 3.1.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DE L'ERE INDUSTRIELLE – UCA3.1.1 D'ARMENTIÈRES

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines à dominante résidentielle se caractérisent par une certaine mixité fonctionnelle liée à la présence de commerces ou de bâtiments d'activités insérés dans le tissu urbain et issues de l'ère industrielle, et en particulier de l'entre-deux guerres. Le tissu résidentiel de l'ère industrielle se caractérise principalement par un parcellaire en lanière étroite et des constructions de maisons de ville mitoyennes, implantées de manière dense et homogène en front à rue. Le front bâti est qualifié par une homogénéité du gabarit des constructions et du traitement de leurs façades. L'implantation des constructions forme des îlots fermés et libère des cœurs d'îlot parfois constitués d'ensembles verts et paysagers de qualité.

La préservation et la valorisation de ces zones offrant une forte identité patrimoniale et des qualités architecturales, urbaines et paysagères sont recherchées.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation*** ***Commerce et Activités de service / Bureau***	Non règlementée
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	L'implantation des constructions est appréciée en ne tenant compte que des limites des voies existantes à la date de délivrance des autorisations. Il n'est pas autorisé de se référer aux voies nouvelles ouvertes à la circulation publique susceptibles d'être créées par l'autorisation. Les constructions neuves et les extensions ne peuvent pas s'implanter au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu:</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Toutefois, dès lors que la façade bâtie sur rue est assurée, les constructions peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ 3 mètres par rapport aux limites séparatives est autorisé sur une seule limite. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		Les constructions peuvent être implantées en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) si le 1er rang c'est-à-dire les constructions principales les plus proches de la voirie ou de l'emprise publique, est bâti. Sur ce retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Dans une bande de 15 à 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu:</u> Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à s'implanter à moins de trois mètres de la limite séparative non latérale ou à jouxter cette limite. Dans les deux cas, elles ne peuvent pas excéder une hauteur de 3,50 mètres sur leur façade la plus proche de la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit maximum d'une pente de 45°. Au-delà de cette bande de 3 mètres de retrait de la limite séparative non latérale, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés.
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 3.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DE L'ERE INDUSTRIELLE – UCA3.1.2 DE TOURCOING

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines à dominante résidentielle se caractérisent par une certaine mixité fonctionnelle liée à la présence de commerces ou de bâtiments d'activités insérés dans le tissu urbain et issues de l'ère industrielle, et en particulier de l'entre-deux guerres. Le tissu résidentiel de l'ère industrielle se caractérise principalement par un parcellaire en lanière étroite et des constructions de maisons de ville mitoyennes implantées de manière dense et homogène en front à rue. Le front bâti est qualifié par une homogénéité du gabarit des constructions et du traitement de leurs façades. L'implantation des constructions forme des îlots fermés et libère des cœurs d'îlot parfois constitués d'ensembles verts et paysagers de qualité.

La préservation et la valorisation de ces zones offrant une forte identité patrimoniale et des qualités architecturales, urbaines et paysagères sont recherchées.

Pour les maisons existantes dans les cours, courées, cités, ou rangées telles que définies dans le rapport de présentation, au regard de l'implantation du bâti inséré le long de voies généralement piétonnes non carrossables, des règles adaptées sont précisées ci-après concernant l'implantation de constructions par rapport aux voies, pour permettre la gestion de l'existant.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics existants dont les unités foncières sont insérées dans ce tissu, la morphologie ne se caractérise pas toujours par un front bâti constitué et un cœur d'îlots fermé et végétal. De plus, des besoins spécifiques caractérisent ces équipements. A ce titre, des règles adaptées sont précisées ci-après concernant l'implantation de constructions par rapport aux voies, pour permettre la gestion de l'existant.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	Non règlementée
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	<u>Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics existants</u>: non réglementée
		<u>Pour les habitations existantes dans les cours, courées, cités, ou rangées</u>: non réglementée
		L'implantation des constructions est appréciée en ne tenant compte que des limites des voies existantes à la date de délivrance des autorisations. Il n'est pas autorisé de se référer aux voies nouvelles ouvertes à la circulation publique susceptibles d'être créées par l'autorisation. Les constructions neuves et les extensions ne peuvent pas s'implanter au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu:</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Toutefois, dès lors que la façade bâtie sur rue est assurée, les constructions peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ 3 mètres par rapport aux limites séparatives est autorisé sur une seule limite. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Les constructions peuvent être implantées en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) si le 1er rang c'est-à-dire les constructions principales les plus proches de la voirie ou de l'emprise publique, est bâti. Sur ce retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu:</u> Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à s'implanter à moins de trois mètres de la limite séparative non latérale ou à jouxter cette limite. Dans les deux cas, elles ne peuvent pas excéder une hauteur de 3,50 mètres sur leur façade la plus proche de la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit maximum d'une pente de 45°. Au-delà de cette bande de 3 mètres de retrait de la limite séparative non latérale, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés.
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 3.1.3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DE L'ERE INDUSTRIELLE – UCA3.1.3 DE TOURCOING

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines à dominante résidentielle se caractérisent par une certaine mixité fonctionnelle liée à la présence de commerces ou de bâtiments d'activités insérés dans le tissu urbain et issues de l'ère industrielle, et en particulier de l'entre-deux guerres. Le tissu résidentiel de l'ère industrielle se caractérise principalement par un parcellaire en lanière étroite et des constructions de maisons de ville mitoyennes implantées de manière dense et homogène en front à rue. Le front bâti est qualifié par une homogénéité du gabarit des constructions et du traitement de leurs façades. L'implantation des constructions forme des îlots fermés et libère des cœurs d'îlot parfois constitués d'ensembles verts et paysagers de qualité.

La préservation et la valorisation de ces zones offrant une forte identité patrimoniale et des qualités architecturales, urbaines et paysagères sont recherchées.

Compte-tenu de la taille des îlots et des possibles mutations, des règles adaptées sont précisées ci-après concernant l'implantation de constructions par rapport aux voies. En effet, la bande de constructibilité peut également se calculer à partir de l'alignement des voies publiques, privées ouvertes à la circulation, ou des voies à accès réservé, à créer et/ou existantes, ou de la limite en tenant lieu.

Pour les maisons existantes dans les cours, courées, cités, ou rangées telles que définies dans le rapport de présentation, au regard de l'implantation du bâti inséré le long de voies généralement piétonnes non carrossables, des règles adaptées sont précisées ci-après concernant l'implantation de constructions par rapport aux voies, pour permettre la gestion de l'existant.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics existants dont les unités foncières sont insérées dans ce tissu, la morphologie ne se caractérise pas toujours par un front bâti constitué et un cœur d'îlots fermé et végétal. De plus, des besoins spécifiques caractérisent ces équipements. A ce titre, des règles adaptées sont précisées ci-après concernant l'implantation de constructions par rapport aux voies, pour permettre la gestion de l'existant.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d’une construction à usage d’artisanat et commerce de détail existante à la date d’approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d’une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d’emprise au sol maximum autorisé).

L’agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l’activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l’activité n’entraine pas pour le voisinage et l’environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	Non règlementée
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	<u>Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics existants</u>: non réglementée
		<u>Pour les habitations existantes dans les cours, courées, cités, ou rangées</u>: non réglementée
		Les constructions ne peuvent pas s'implanter au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques, privées ouvertes à la circulation, à créer et/ou existantes, ou de la limite en tenant lieu. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions légères à usage d'abris de jardin, dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres telles que définies dans les dispositions générales. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics existants et aux habitations existantes dans les cours, courées, cités, ou rangées.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu:</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Toutefois, dès lors que la façade bâtie sur rue est assurée, les constructions peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ 3 mètres par rapport aux limites séparatives est autorisé sur une seule limite. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Les constructions peuvent être implantées en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) si le 1er rang c'est-à-dire les constructions principales les plus proches de la voirie ou de l'emprise publique, est bâti. Sur ce retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu:</u> Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à s'implanter à moins de trois mètres de la limite séparative non latérale ou à jouxter cette limite. Dans les deux cas, elles ne peuvent pas excéder une hauteur de 3,50 mètres sur leur façade la plus proche de la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit maximum d'une pente de 45°. Au-delà de cette bande de 3 mètres de retrait de la limite séparative non latérale, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés.
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 4.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES UCA4.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines à dominante résidentielle disposent d'une mixité des fonctions variable au regard de leur situation. Le tissu résidentiel intermédiaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne et des constructions le plus souvent jumelées et construites dans le cadre d'opérations d'ensemble formant des îlots semi ouverts, denses ou moyennement denses en fonction des secteurs. L'implantation des constructions est principalement en retrait de la rue et les espaces libres en front à rue sont le plus souvent traités avec une cohérence paysagère et architecturale à préserver.

Le développement des fonctions de proximité, l'optimisation des potentialités foncières et les capacités d'amélioration de l'habitat existant sont recherchés dans le respect des caractères urbains, architecturaux et paysagers d'ensemble.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur de façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent : - soit s'aligner sur les constructions existantes sur l'unité foncière ; - soit s'aligner sur les constructions existantes sur les unités foncières contiguës. A défaut, les constructions doivent s'implanter : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ; - soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou de(s) limites séparative(s) latérale(s) concernée(s). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport aux limites séparatives est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, (L≥H/2). Les constructions peuvent être implantées en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) si le 1er rang c'est-à-dire les constructions principales les plus proches de la voirie ou de l'emprise publique, est bâti. Sur ce retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	habitation/ Bureau = 20% commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES UCA4.2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines à dominante résidentielle disposent d'une mixité des fonctions variable au regard de leur situation. Le tissu résidentiel intermédiaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne et des constructions le plus souvent jumelées et construites dans le cadre d'opération d'ensemble formant des îlots semi ouverts, denses ou moyennement denses en fonction des secteurs. L'implantation des constructions est principalement en retrait de la rue et les espaces libres en front à rue sont le plus souvent traités avec une cohérence paysagère et architecturale à préserver.

La diversification des fonctions de proximité, les capacités d'amélioration de l'habitat existant et de construction de nouveaux logements sont recherchées dans le respect des caractères urbains et architecturaux et paysagers d'ensemble.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent : - soit s'aligner sur les constructions existantes sur l'unité foncière ; - soit s'aligner sur les constructions existantes sur les unités foncières contiguës. A défaut, les constructions doivent s'implanter : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ; - soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter au moins une limite séparative latérale. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Sur la ou les autre(s) limite(s) séparative(s) latérale(s), ce retrait est ≥ à 3 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, les constructions peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). Ce retrait est ≥ à 3 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, (L≥H/2). Les constructions peuvent être implantées en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) si le 1er rang c'est-à-dire les constructions principales les plus proches de la voirie ou de l'emprise publique, est bâti. Sur ce retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	habitation/ Bureau = 25% commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS COLLECTIFS – UCA5.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat, et accueillent dans certains cas une mixité fonctionnelle avec des bureaux, des services et des commerces. Le tissu résidentiel collectif se caractérise par un grand parcellaire très distinct du tissu environnant et des constructions le plus souvent de hauteur élevée, implantées de manière variable en fonction des logiques d'ensemble des opérations immobilières.

L'amélioration des constructions existantes, l'amélioration de l'insertion avec l'environnement urbain et la valorisation des abords des constructions, notamment avec l'espace public, sont recherchées.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	50 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Non réglementée
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites latérales***	Non réglementée
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Non réglementée
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	habitation/ Bureau = 15% commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 6.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS PAVILLONAIRES– UCA6.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat individuel de type pavillonnaire mais peuvent accueillir d'autres types de forme d'habitat de manière ponctuelle et insérée dans le tissu. Le tissu résidentiel pavillonnaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne à élevée, et des constructions le plus souvent de faible hauteur et de densité moyenne ou faible. Les constructions réalisées le plus souvent dans le cadre d'opérations d'ensemble de type lotissement, sont implantées en retrait de la rue et sans mitoyenneté. Le tissu urbain aéré se caractérise par une variété des formes architecturales et une présence végétale qui marquent le paysage.

La diversification des typologies bâties, l'optimisation mesurée du tissu et l'amélioration de l'habitat existant sont recherchées dans le respect des qualités paysagères et végétales. La qualité du traitement paysager d'ensemble des espaces libres entre les constructions, la rue et les limites parcellaires, est souhaitée.

La mixité fonctionnelle y est autorisée sous réserve du respect des articles 1 et 2 du présent règlement.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤12 mètres, les constructions peuvent jouxter une limite séparative latérale. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	habitation/ Bureau = 20% commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I appliquent.

CHAPITRE 6.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS PAVILLONAIRES – UCA6.2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat individuel de type pavillonnaire mais peuvent accueillir d'autres types de forme d'habitat de manière ponctuelle et insérée dans le tissu. Le tissu résidentiel pavillonnaire se caractérise principalement par un parcellaire de grande ou très grande taille et des constructions le plus souvent de faible hauteur et très faible densité, implantées en retrait de la rue et sans mitoyenneté. Les constructions se caractérisent par une variété des formes architecturales et forment un tissu urbain aéré et une présence végétale qui marquent le paysage.

La diversification des typologies bâties, l'optimisation mesurée du tissu et l'amélioration de l'habitat existant sont recherchées dans le respect des qualités paysagères et végétales. La qualité du traitement paysager des espaces libres entre les constructions, la rue et les limites parcellaires est souhaitée.

La préservation du cadre de vie et du caractère vert et paysager de ce tissu est recherchée tout en permettant une optimisation légère du tissu et une amélioration de l'habitat existant.

La mixité fonctionnelle y est autorisée sous réserve du respect des articles 1 et 2 du présent règlement.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation par rapport aux limites latérales	***Implantation par rapport aux limites latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤12 mètres, les constructions peuvent jouxter une limite séparative latérale. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
Implantation par rapport aux limites non latérales	***Implantation par rapport aux limites non latérales***	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée..
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	habitation/ Bureau = 25% commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement.

Stationnement		Cf. plan des stationnements

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s’appliquent.

CHAPITRE 7.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UCA7.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat et regroupent de manière variée des logements collectifs, individuels groupés ou individuels pavillonnaires. Ces zones urbaines accueillent dans certains cas une forte mixité des fonctions en matière d'équipements, de services, de commerces et de bureaux. Les constructions s'inscrivent le plus souvent dans une opération d'ensemble de densité élevée à moyenne en fonction des tissus environnants, avec une organisation d'ensemble des implantations et des traitements des espaces libres à préserver. Il peut aussi bien s'agir de secteurs existants à faire évoluer que de quartiers neufs à développer.

La diversification des typologies bâties, l'optimisation foncière notamment dans le cadre de nouvelles opérations d'ensemble, et l'amélioration de l'habitat existant sont recherchées, dans le respect des qualités urbaines, architecturales et paysagères d'ensemble.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	50 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, soit observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤12 mètres : À moins que les constructions ne jouxtent la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s), la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur > 12 mètres, ŧ les constructions peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives ou jouxter une seule limite séparative latérale. Pour tous les retraits, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Les constructions sont toutefois autorisées à jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative non latérale, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	habitation/ Bureau = 15% commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 7.1.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UCA7.1.1 DE ROUBAIX

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat et regroupent de manière variée des logements collectifs, individuels groupés ou individuels pavillonnaires. Ces zones urbaines accueillent dans certains cas une forte mixité des fonctions en matière d'équipements, de services, de commerces et de bureaux. Les constructions s'inscrivent le plus souvent dans une opération d'ensemble de densité élevée à moyenne en fonction des tissus environnants, avec une organisation d'ensemble des implantations et des traitements des espaces libres à préserver. Il peut aussi bien s'agir de secteurs existants à faire évoluer que de quartiers neufs à développer.

La diversification des typologies bâties, l'optimisation foncière notamment dans le cadre de nouvelles opérations d'ensemble, et l'amélioration de l'habitat existant sont recherchées, dans le respect des qualités urbaines, architecturales et paysagères d'ensemble.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 2000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.
L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.
La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation*** ***Commerce et activités de service / Bureau***	50 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, soit observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤12 mètres : À moins que les constructions ne jouxtent la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s), la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur > 12 mètres, les constructions peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives ou jouxter une seule limite séparative latérale. Pour tous les retraits, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Les constructions sont toutefois autorisées à jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative non latérale, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	habitation/ Bureau = 15% commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 7.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UCA7.2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat et regroupent de manière variée des logements collectifs, individuels groupés ou individuels pavillonnaires. Ces zones urbaines accueillent dans certains cas une forte mixité des fonctions en matière d'équipements, de services, de commerces et de bureaux. Les constructions s'inscrivent le plus souvent dans une opération d'ensemble récente de densité élevée à moyenne en fonction des tissus environnants, avec une organisation d'ensemble des implantations et des traitements des espaces libres à préserver.

Le maintien et le développement de la mixité fonctionnelle, l'amélioration de l'habitat existant et des abords des constructions sont recherchés dans le respect des qualités urbaines, architecturales et paysagères d'ensemble du projet initial.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, soit observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤12 mètres : À moins que les constructions ne jouxtent la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s), la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur > 12 mètres, les constructions peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives ou jouxter une seule limite séparative latérale. Pour tous les retraits, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Les constructions sont toutefois autorisées à jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative non latérale, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	habitation/ Bureau = 20% commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

TERRITOIRE DE DYNAMIQUE URBAINE DES VILLES DE LA COURONNE URBAINE - UCO

La couronne urbaine du cœur métropolitain et des centres villes d'agglomération présente des dynamiques communes et des identités propres à chaque commune, liées à son histoire et à sa situation dans l'espace métropolitain. Autour du cœur métropolitain, la ville de la toute 1ère couronne s'est structurée dans une logique de faubourg, le plus souvent le long de voies structurantes qui ont aujourd'hui pour la plupart un caractère urbain. A quelques kilomètres du centre de Lille, un chapelet d'installations industrielles s'est implanté et constitue aujourd'hui de nouveaux potentiels de projets en renouvellement urbain. Plus tard, la ville des grands ensembles collectifs, puis de l'habitat individuel dense et intermédiaire s'est installée dans les espaces interurbains, jusqu'à former une large conurbation qui accueille également de très grands équipements (CHR, Fort de Mons,…). Quelques cœurs de villages anciens ont gardé leurs caractéristiques et un cadre de vie assez attractif (Vieux Mons, centre bourg de Lezennes,…) La couronne urbaine d'Armentières présente une histoire urbaine assez similaire, infléchie toutefois par la situation très particulière du territoire en porte d'entrée de la Métropole, le long de la Lys, dans le chapelet des villes jumelées franco-belges. Relativement éloignée de l'agglomération centrale, la couronne urbaine d'Armentières présente des caractéristiques plus marquées par l'environnement rural. Les tissus urbains denses des anciens quartiers ouvriers ou des centres villes laissent rapidement place à des zones d'habitat intermédiaire et de pavillons. En dehors des implantations historiques du bord de Lys, les activités économiques sont regroupées aux entrées de ville ou dans des grands parcs d'activités périphériques. La couronne urbaine de Tourcoing présente elle aussi un espace de transition rapide entre la ville et la campagne. La couture avec la ville centre d'agglomération est assez récente et se structure autour de vastes espaces économiques ou commerciaux, de quartiers d'habitats intermédiaires et d'équipements (centre hospitalier). L'autoroute A22 constitue toutefois une coupure urbaine qui complexifie les échanges entre la ville centre et les villes de la couronne. Les villes de la couronne urbaine de Tourcoing disposent d'une offre de logements attractive, d'un bon niveau d'équipements et de commerces de proximité, et de très grands pôles d'emplois (CRT, ZI de Neuville). En s'ouvrant sur la plaine de la Lys et les monts du Ferrain, elles bénéficient d'un cadre de vie agréable. La couronne urbaine de Roubaix s'est constituée autour de villages anciens qui ont eux aussi été supports du développement industriel. Les communes sont de tailles variées, les plus grandes d'entre elles (Hem et Wattrelos) bénéficient d'un bon niveau d'équipements. Les tissus urbains de la couronne roubaisienne sont globalement denses et accueillent également une partie des grands ensembles collectifs du territoire. Un habitat pavillonnaire s'installe lorsqu'on s'éloigne de la centralité d'agglomération, ainsi que de grands parcs d'activités implantés assez récemment. La couronne roubaisienne s'ouvre sur la plaine du Pévèle au sud et la vallée de la Marque à l'ouest.

CHAPITRE 1.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UCO1.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces centralités se caractérisent par une forte mixité fonctionnelle et une offre importante d'équipements publics, de services de proximité, de commerces et de transports publics. Le tissu urbain des centralités urbaines principales se caractérise principalement par un parcellaire de faible taille, très densément bâti et accueillant des constructions formant le plus souvent un front bâti continu et des îlots fermés.

L'intensification et la diversification des usages ainsi que l'optimisation des potentialités foncières sont fortement recherchées.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 5000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service (sauf Artisanat et commerce de détail)/ Bureau***	60%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau) / Artisanat et commerce de détail	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf.. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf.. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u>

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée..
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	habitation/ Bureau = 15% commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. Équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf.. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 1.1.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UCO1.1.1 DE LILLE

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces centralités se caractérisent par une forte mixité fonctionnelle et une offre importante d'équipements publics, de services de proximité, de commerces et de transports publics. Le tissu urbain des centralités urbaines principales se caractérise principalement par un parcellaire de faible taille, très densément bâti et accueillant des constructions formant le plus souvent un front bâti continu et des îlots fermés.

L'intensification et la diversification des usages, ainsi que l'optimisation des potentialités foncières, sont fortement recherchées.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 5000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.
La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation***	60%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau) / Commerce / Activités de service / Bureau	75%
	Cas particuliers pour toutes les destinations	Le dépassement de l'emprise au sol maximum prévue ci-dessus est autorisé dans les cas suivants : - Pour les travaux portant sur une construction existante, si le dépassement de l'emprise est justifié par une mise en conformité avec les normes de sécurité incendie et d'accessibilité prévues par le code de la construction et de l'habitation; - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 500 m² qui sont, soit situés à l'angle de 2 voies, soit entre 2 voies distantes de moins de 15 m; - En cas de dent creuse.
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf.. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf.. dispositions générales) Les toitures, combles aménagés et étages en retrait (limités à deux étages) doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche ou la ligne de l'égout des toitures ou la base de l'acrotère. Une toiture avec brisis est acceptée quand elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel.
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Toutefois, un retrait peut être envisagé pour des motifs de qualité urbaine et sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 12 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Toute construction doit être implantée en jouxtant les limites séparatives latérales. Cependant, il peut être dérogé à l'implantation d'une construction en limite séparative si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'éclairement d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. A défaut d'être implanté en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche. <u>Dans une bande de 12 à 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Toute construction doit être implantée en jouxtant les limites séparatives latérales. A défaut d'être implantée en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche. Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale à partir de 3,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives latérales à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Cependant, cette hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative (latérale ou non latérale) peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation d'un bâtiment, s'il est contigu à un bâtiment existant dépassant cette hauteur uniquement sur la limite séparative concernée et dans la limite de la hauteur du bâtiment contigu existant.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : Toute construction doit être implantée en jouxtant les limites séparatives latérales. A défaut d'être implantée en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche. Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale à partir de 3,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives (latérales ou non latérales) à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale à partir de 3,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives non latérales à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. À défaut d'être implanté en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative non latérale la plus proche. Cependant, dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales, cette hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative non latérale peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation d'un bâtiment, s'il est contigu à un bâtiment existant dépassant cette hauteur, uniquement sur la limite séparative concernée et dans la limite de la hauteur du bâtiment contigu existant
	Constructions légères (exemple : à usage d'abris de jardin ou d'abris à buche)	Les dispositions générales ne s'appliquent pas. Pour les constructions légères à usage d'abris de jardin ou d'abris à bûche dont la surface de plancher et/ou l'emprise au sol sont inférieures ou égales à 10m2 et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres, l'implantation par rapport aux limites séparative n'est pas réglementée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Habitation : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L ≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. Activités et services publics : Si elles sont affectées en intégralité à de l'activité ou à des services publics/d'intérêt collectif, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à 4 mètres.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Un minimum de 30 % de la surface de l'unité foncière doit être réservé à la pleine terre. Ce taux peut être modulé de la manière suivante : - Pour les unités foncières d'une superficie égale ou inférieure à 199m² : 10% - Pour les unités foncières d'une superficie comprise entre 200 et 399m² : 20% - Pour les unités foncières d'une superficie égale ou supérieure à 400m² : 30% - Pour les unités foncières à l'angle de deux voies d'une superficie égale ou inférieure à 499m² et les dents creuses d'une superficie égale ou inférieure à 499m² (conformément à la définition du PLU) : 10% Dans cette zone, un coefficient de biotope par surface dont les prescriptions sont précisées en annexe s'applique.
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements Une application mutualisée et foisonnée des normes de stationnement dans les conditions fixées au Livre 1 est possible.

DISPOSITIONS RELATIVES À L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions du livre 1 relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'appliquent pas (Paragraphes I. et II. A. B. C. et D. de la section I. du chapitre 3 du titre II du livre 1).

Les dispositions du paragraphe II. E de la section I. du chapitre 3 du titre II du livre 1 concernant les règles générales des fermes (hors IBAN) s'appliquent.

Les dispositions suivantes s'appliquent :

1. PRINCIPE GENERAL

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du règlement général de voirie communautaire notamment les saillies et surplombs sur le domaine public doivent être respectées.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

A. TRAITEMENT DES FACADES

1. CHOIX DES MATÉRIAUX

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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Dans le cadre d'une construction neuve, les mêmes matériaux que sur les immeubles représentatifs du patrimoine architectural local peuvent être imposés.

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.

Dans le cadre d'un ravalement, les revêtements doivent présenter un aspect et une finition identique au revêtement initial.

Les techniques de ravalement doivent respecter les méthodes de mise en œuvre des matériaux traditionnels de la région et les techniques de constructions d'époque du bâtiment.

L'usage de matériaux contemporains est autorisé dans le cadre d'un projet architectural global et dans une proportion limitée.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages, etc.) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

2. COMPOSITION DES FAÇADES

Dans le cadre d'une construction nouvelle, il sera veillé à trouver des accroches avec les niveaux des bâtiments mitoyens existants. Les baies devront présentées des proportions équivalentes.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée.

Toutes les façades d'une construction doivent bénéficier du même degré de qualité architecturale.

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 hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

La structure, la volumétrie et l'aspect des constructions devront être respectés. La composition des façades doit rester harmonieuse.

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.

Le traitement des rez-de-chaussée bordant le domaine public doit éviter le plus largement possible les locaux aveugles en façade et limiter les parties pleines, préjudiciables à la qualité de l'ambiance urbaine. Ils doivent présenter des rythmes, des jeux de matières et de teintes, des transparences. Le traitement de leur façade doit être cohérent avec les niveaux des étages supérieurs.

Pour les rez-de-chaussée commerciaux, tout habillage rapporté sur des façades maçonnées sera proscrit. Il y sera privilégié la restitution du matériau de façade originel.

Les "opérations groupées" doivent se caractériser par une unité de composition.

B. TRAITEMENT DES MENUISERIES, ORNEMENTS, MODENATURES ET AUTRES ELEMENTS DECORATIFS

1. ÉLÉMENT EN SAILLIE DES FAÇADES

Dans le cadre de la réhabilitation des façades de bâtiments anciens, les anciennes devantures, les balcons, les lucarnes, les garde-corps, les modénatures ainsi que les bow-windows et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique.

Les coffres de volets roulants ne devront pas apparaître dans le tableau des baies et seront placés à l'intérieur, entièrement dissimulés par la retombée.

Dans la mesure du possible, la protection des vitrines est assurée par des grilles ou des rideaux à mailles fines ajourées, de préférence disposés derrière les vitrines. Les rideaux pleins sont interdits.

2. OUVERTURES

Les portes et fenêtres doivent être réalisées selon les modèles d'origine (profils, compartiments, sections apparentes) et peintes. Le remplacement dit « en rénovation » (pose d'un nouveau cadre sans démontage de l'ancien) est interdit.

Le rythme et la proportion des ouvertures existantes est à préserver.

La création d'ouvertures supplémentaires en façade sera limitée, elles devront s'intégrer dans la régularité des ouvertures existantes.

C. TRAITEMENT DES TOITURES

Les matériaux de couvertures d'origine devront être conservés ou s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Toute fenêtre de toit sans couverture ne devra pas former saillie sur la toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux skydomes, lanterneaux, verrières, etc. des extensions, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère.

Dans la mesure du possible, les ouvertures créées en toiture seront placées dans l'axe des baies de la façade.

D. LES ANNEXES ET EXTENSIONS

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Dispositions complémentaires relatives au traitement des espaces extérieurs affectés au stockage et éléments techniques des constructions à usage de commerce et activités de service, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie ouverte à la circulation sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain.

- Les espaces extérieurs de stockage et les éléments techniques doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines accueillant de l'habitat.

- Les espaces extérieurs de stockage doivent être obligatoirement ceinturés de plantations denses et d'arbres de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire voie.

E. TRAITEMENT DES ELEMENTS TECHNIQUES

L'ensemble des dispositifs techniques liés à l'aération et au traitement de l'air, au chauffage ainsi que tout élément d'extraction et d'évacuation ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les dispositifs techniques (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, etc...), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Dans la mesure du possible :

- les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;

- le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades ;
- les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures, en intégration ou en maçonnage.

1. ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR

L'isolation par l'extérieur doit être réalisée dans le respect des éléments remarquables à préserver de la façade et sous réserve d'une insertion qualitative dans le contexte urbain et paysager.

Elle doit privilégier l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor.

Toutefois, dans certains cas, justifiés pour des raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade ou de la toiture originelle, l'isolation par l'extérieur ne sera pas autorisée ; dans ce cas, une isolation des fenêtres et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE À PARTIR DU RAYONNEMENT SOLAIRE EN TOITURE

Les capteurs solaires et photovoltaïques devront être de teinte uniforme, anti réfléchissant et de finition lisse et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

3. EOLIENNES

Les éoliennes sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Implantation sur construction

En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions du présent livre, et d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire.

Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction

L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.

4. ANTENNES

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environ- nant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

5. CITERNES ET POSTES ÉLECTRIQUES

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz 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 avec celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. À défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé des regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètres.

6. DISPOSITIFS DE RETENUE DES EAUX PLUVIALES

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration.

F. POUR L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER

Les jardins de devant existants ainsi que les espaces devant les immeubles en retrait de l'alignement participant à l'harmonie paysagère du front bâti constitué, sont à préserver. En aucun cas, ils ne peuvent être transformés en stationnement.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 1.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UCO1.2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces centralités se caractérisent par une forte mixité fonctionnelle et une offre importante d'équipements publics, de services de proximité, de commerces et de transports publics. Le tissu urbain des centralités urbaines principales se caractérise principalement par un parcellaire de faible taille, très densément bâti et accueillant des constructions formant le plus souvent un front bâti continu et des îlots fermés.

Il s'agit de préserver le caractère existant de la centralité pour des motifs urbains, architecturaux, paysagers ou patrimoniaux.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 5000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service (sauf Artisanat et commerce de détail) / Bureau***	50 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau) / Artisanat et commerce de détail	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u>

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	habitation/ Bureau = 15% commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. Équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 2.1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES – UCO2.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones se caractérisent par une mixité fonctionnelle à dominante résidentielle et une forte présence d'implantation ou de bâtiments d'activités. Le tissu se caractérise principalement par des constructions implantées de manière très dense ou dense, et formant le plus souvent un front bâti continu.

L'intensification, la dynamisation en terme de services et de commerces, et l'accompagnement de la mutation du tissu ancien, sont fortement recherchés.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	50%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf.. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf.. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée..
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	habitation/ Bureau = 15% commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. Équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf.. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 2.1.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES - UCO2.1.1 DE LILLE

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones se caractérisent par une mixité fonctionnelle à dominante résidentielle et une forte présence d'implantation ou de bâtiments d'activités. Le tissu se caractérise principalement par des constructions implantées de manière très dense ou dense, et formant le plus souvent un front bâti continu.

L'intensification, la dynamisation en termes de services et de commerces, et l'accompagnement de la mutation du tissu ancien, sont fortement recherchés.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 2000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.
La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation***	50%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)/ Commerce / Activités de service / Bureau	75%
	Cas particuliers pour toutes les destinations	Le dépassement de l'emprise au sol maximum prévue ci-dessus est autorisé dans les cas suivants : - Pour les travaux portant sur une construction existante, si le dépassement de l'emprise est justifié par une mise en conformité avec les normes de sécurité incendie et d'accessibilité prévues par le code de la construction et de l'habitation; - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 500 m² qui sont, soit situés à l'angle de 2 voies, soit entre 2 voies distantes de moins de 15 m; - En cas de dent creuse.
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf.. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf.. dispositions générales) Les toitures, combles aménagés et étages en retrait (limités à deux étages) doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche ou la ligne de l'égout des toitures ou la base de l'acrotère. Une toiture avec brisis est acceptée quand elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel.
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Toutefois, un retrait peut être envisagé pour des motifs de qualité urbaine et sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 12 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Toute construction doit être implantée en jouxtant les limites séparatives latérales. Cependant, il peut être dérogé à l'implantation d'une construction en limite séparative si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'éclairement d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. A défaut d'être implanté en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche. <u>Dans une bande de 12 à 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Toute construction doit être implantée en jouxtant les limites séparatives latérales. A défaut d'être implantée en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale à partir de 3,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives latérales à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Cependant, cette hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative (latérale ou non latérale) peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation d'un bâtiment, s'il est contigu à un bâtiment existant dépassant cette hauteur uniquement sur la limite

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		séparative concernée et dans la limite de la hauteur du bâtiment contigu existant. Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : Toute construction doit être implantée en jouxtant les limites séparatives latérales. A défaut d'être implantée en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche. Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale à partir de 3,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives (latérales ou non latérale) à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale à partir de 3,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives non latérales à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. À défaut d'être implanté en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative non latérale la plus proche. Cependant, dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales, cette hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative non latérale peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation d'un bâtiment, s'il est contigu à un bâtiment existant dépassant cette hauteur, uniquement sur la limite séparative concernée et dans la limite de la hauteur du bâtiment contigu existant.
	Constructions légères (exemple : à usage d'abri de jardin ou d'abris à buche)	Les dispositions générales ne s'appliquent pas. Pour les constructions légères à usage d'abris de jardin ou d'abris à bûche dont la surface de plancher et/ou l'emprise au sol sont inférieures ou égales à 10m2 et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres, l'implantation par rapport aux limites séparative n'est pas réglementée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Habitation : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. Activités et services publics : Si elles sont affectées en intégralité à de l'activité ou à des services publics/d'intérêt collectif, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à 4 mètres.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Un minimum de 30 % de la surface de l'unité foncière doit être réservé à la pleine terre. Ce taux peut être modulé de la manière suivante : - Pour les unités foncières d'une superficie égale ou inférieure à 199m² : 10% - Pour les unités foncières d'une superficie comprise entre 200 et 399m² : 20% - Pour les unités foncières d'une superficie égale ou supérieure à 400m² : 30% - Pour les unités foncières à l'angle de deux voies d'une superficie égale ou inférieure à 499m² et les dents creuses d'une superficie égale ou inférieure à 499m² (conformément à la définition du PLU) : 10% Dans cette zone, un coefficient de biotope par surface dont les prescriptions sont précisées en annexe s'applique.
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements Une application mutualisée et foisonnée des normes de stationnement dans les conditions fixées au Livre 1 est possible.

DISPOSITIONS RELATIVES À L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions du livre 1 relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'appliquent pas (Paragraphes I. et II. A. B. C. et D. de la section I. du chapitre 3 du titre II du livre 1).

Les dispositions du paragraphe II. E de la section I. du chapitre 3 du titre II du livre 1 concernant les règles générales des fermes (hors IBAN) s'appliquent.

Les dispositions suivantes s'appliquent :

1. PRINCIPE GENERAL

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du règlement général de voirie communautaire notamment les saillies et surplombs sur le domaine public doivent être respectées.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

A. TRAITEMENT DES FACADES

1. CHOIX DES MATÉRIAUX

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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Dans le cadre d'une construction neuve, les mêmes matériaux que sur les immeubles représentatifs du patrimoine architectural local peuvent être imposés.

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.

Dans le cadre d'un ravalement, les revêtements doivent présenter un aspect et une finition identique au revêtement initial.

Les techniques de ravalement doivent respecter les méthodes de mise en œuvre des matériaux traditionnels de la région et les techniques de constructions d'époque du bâtiment.

L'usage de matériaux contemporains est autorisé dans le cadre d'un projet architectural global et dans une proportion limitée.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages, etc.) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

2. COMPOSITION DES FAÇADES

Dans le cadre d'une construction nouvelle, il sera veillé à trouver des accroches avec les niveaux des bâtiments mitoyens existants. Les baies devront présentées des proportions équivalentes.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée.

Toutes les façades d'une construction doivent bénéficier du même degré de qualité architecturale.

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 hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

La structure, la volumétrie et l'aspect des constructions devront être respectés. La composition des façades doit rester harmonieuse.

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.

Le traitement des rez-de-chaussée bordant le domaine public doit éviter le plus largement possible les locaux aveugles en façade et limiter les parties pleines, préjudiciables à la qualité de l'ambiance urbaine. Ils doivent présenter des rythmes, des jeux de matières et de teintes, des transparences. Le traitement de leur façade doit être cohérent avec les niveaux des étages supérieurs.

Pour les rez-de-chaussée commerciaux, tout habillage rapporté sur des façades maçonnées sera proscrit. Il y sera privilégié la restitution du matériau de façade originel.

Les "opérations groupées" doivent se caractériser par une unité de composition.

B. TRAITEMENT DES MENUISERIES, ORNEMENTS, MODENATURES ET AUTRES ELEMENTS DECORATIFS

1. ÉLÉMENT EN SAILLIE DES FAÇADES

Dans le cadre de la réhabilitation des façades de bâtiments anciens, les anciennes devantures, les balcons, les lucarnes, les garde-corps, les modénatures ainsi que les bow-windows et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique.

Les coffres de volets roulants ne devront pas apparaître dans le tableau des baies et seront placés à l'intérieur, entièrement dissimulés par la retombée.

Dans la mesure du possible, la protection des vitrines est assurée par des grilles ou des rideaux à mailles fines ajourées, de préférence disposés derrière les vitrines. Les rideaux pleins sont interdits.

2. OUVERTURES

Les portes et fenêtres doivent être réalisées selon les modèles d'origine (profils, compartiments, sections apparentes) et peintes. Le remplacement dit « en rénovation » (pose d'un nouveau cadre sans démontage de l'ancien) est interdit.

Le rythme et la proportion des ouvertures existantes est à préserver.

La création d'ouvertures supplémentaires en façade sera limitée, elles devront s'intégrer dans la régularité des ouvertures existantes.

C. TRAITEMENT DES TOITURES

Les matériaux de couvertures d'origine devront être conservés ou s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Toute fenêtre de toit sans couverture ne devra pas former saillie sur la toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux skydomes, lanterneaux, verrières, etc. des extensions, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère.

Dans la mesure du possible, les ouvertures créées en toiture seront placées dans l'axe des baies de la façade.

D. LES ANNEXES ET EXTENSIONS

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Dispositions complémentaires relatives au traitement des espaces extérieurs affectés au stockage et éléments techniques des constructions à usage de commerce et activités de service, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie ouverte à la circulation sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain.
- Les espaces extérieurs de stockage et les éléments techniques doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines accueillant de l'habitat.
- Les espaces extérieurs de stockage doivent être obligatoirement ceinturés de plantations denses et d'arbres de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire voie.

E. TRAITEMENT DES ELEMENTS TECHNIQUES

L'ensemble des dispositifs techniques liés à l'aération et au traitement de l'air, au chauffage ainsi que tout élément d'extraction et d'évacuation ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les dispositifs techniques (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, etc...), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Dans la mesure du possible :

- les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;

- le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades ;
- les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures, en intégration ou en maçonnage.

1. Isolation par l'extérieur

L'isolation par l'extérieur doit être réalisée dans le respect des éléments remarquables à préserver de la façade et sous réserve d'une insertion qualitative dans le contexte urbain et paysager.

Elle doit privilégier l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor.

Toutefois, dans certains cas, justifiés pour des raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade ou de la toiture originelle, l'isolation par l'extérieur ne sera pas autorisée ; dans ce cas, une isolation des fenêtres et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

2. Dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir du rayonnement solaire en toiture

Les capteurs solaires et photovoltaïques devront être de teinte uniforme, anti réfléchissant et de finition lisse et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

3. Eoliennes

Les éoliennes sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Implantation sur construction

En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions du présent livre, et d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire.

Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction

L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.

4. Antennes

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environ- nant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

5. Citernes et postes électriques

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz 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 avec celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. À défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé des regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètres.

6. Dispositifs de retenue des eaux pluviales

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration.

F. POUR L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER

Les jardins de devant existants ainsi que les espaces devant les immeubles en retrait de l'alignement participant à l'harmonie paysagère du front bâti constitué, sont à préserver. En aucun cas, ils ne peuvent être transformés en stationnement.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 2.2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES – UCO2.2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones se caractérisent par une mixité fonctionnelle à dominante résidentielle et une forte présence de bâtiments d'activités. Le tissu se caractérise principalement par des constructions implantées de manière très dense ou dense et formant le plus souvent un front bâti continu.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.
L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.
La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation*** ***Commerce et Activités de service / Bureau***	40 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions sont autorisées à :

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		- jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	habitation/ Bureau = 20% commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. Équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DE L'ERE INDUSTRIELLE – UCO3.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines à dominante résidentielle se caractérisent par une certaine mixité fonctionnelle liée à la présence de commerces ou de bâtiments d'activités insérés dans le tissu urbain et issues de l'ère industrielle, et en particulier de l'entre-deux guerres. Le tissu résidentiel de l'ère industrielle se caractérise principalement par un parcellaire en lanière étroite et des constructions de maisons de ville mitoyennes implantées de manière dense et homogène en front à rue. Le front bâti est qualifié par une homogénéité du gabarit des constructions et du traitement de leurs façades. L'implantation des constructions forme des îlots fermés et libère des cœurs d'îlot parfois constitués d'ensembles verts et paysagers de qualité.

La préservation et la valorisation de ces zones offrant une forte identité patrimoniale et des qualités architecturales, urbaines et paysagères sont recherchées.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	Non règlementée
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf.. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	L'implantation des constructions est appréciée en ne tenant compte que des limites des voies existantes à la date de délivrance des autorisations. Il n'est pas autorisé de se référer aux voies nouvelles ouvertes à la circulation publique susceptibles d'être créées par l'autorisation. Les constructions neuves et les extensions ne peuvent pas s'implanter au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu:</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Toutefois, dès lors que la façade bâtie sur rue est assurée, les constructions peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ 3 mètres par rapport aux limites séparatives est autorisé sur une seule limite. La distance comptée

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Les constructions peuvent être implantées en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) si le 1er rang c'est-à-dire les constructions principales les plus proches de la voirie ou de l'emprise publique, est bâti. Sur ce retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Dans une bande de 15 à 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu:</u> Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 15 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à s'implanter à moins de trois mètres de la limite séparative non latérale ou à jouxter cette limite. Dans les deux cas, elles ne peuvent pas excéder une hauteur de 3,50 mètres sur leur façade la plus proche de la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit maximum d'une pente de 45°. Au-delà de cette bande de 3 mètres de retrait de la limite séparative non latérale, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés.
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement.
Stationnement		Cf.. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 4.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES UCO4.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines à dominante résidentielle disposent d'une mixité des fonctions variable au regard de leur situation. Le tissu résidentiel intermédiaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne et des constructions le plus souvent jumelées et construites dans le cadre d'opérations d'ensemble formant des îlots semi ouverts, denses ou moyennement denses en fonction des secteurs. L'implantation des constructions est principalement en retrait de la rue et les espaces libres en front à rue sont le plus souvent traités avec une cohérence paysagère et architecturale à préserver.

Le développement des fonctions de proximité, l'optimisation des potentialités foncières et les capacités d'amélioration de l'habitat existant sont recherchés dans le respect des caractères urbains, architecturaux et paysagers d'ensemble.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent : - soit s'aligner sur les constructions existantes sur l'unité foncière ; - soit s'aligner sur les constructions existantes sur les unités foncières contiguës. A défaut, les constructions doivent s'implanter : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ; - soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou de(s) limites séparative(s) latérale(s) concernée(s). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport aux limites séparatives est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, (L≥H/2). Les constructions peuvent être implantées en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) si le 1er rang c'est-à-dire les constructions principales les plus proches de la voirie ou de l'emprise publique, est bâti. Sur ce retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 20% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. Équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

☐ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 4.1.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES – UCO4.1.1 DE LILLE

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines à dominante résidentielle disposent d'une mixité des fonctions variable au regard de leur situation. Le tissu résidentiel intermédiaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne et des constructions le plus souvent jumelées et construites dans le cadre d'opérations d'ensemble formant des îlots semi ouverts, denses ou moyennement denses en fonction des secteurs. L'implantation des constructions est principalement en retrait de la rue et les espaces libres en front à rue sont le plus souvent traités avec une cohérence paysagère et architecturale à préserver.

Le développement des fonctions de proximité, l'optimisation des potentialités foncières et les capacités d'amélioration de l'habitat existant sont recherchés dans le respect des caractères urbains, architecturaux et paysagers d'ensemble.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation*** ***Commerce et Activités de service / Bureau***	40 %
	Cas particuliers pour toutes les destinations	Le dépassement de l'emprise au sol maximum prévue ci-dessus est autorisé dans les cas suivants : - Pour les travaux portant sur une construction existante, si le dépassement de l'emprise est justifié par une mise en conformité avec les normes de sécurité incendie et d'accessibilité prévues par le code de la construction et de l'habitation; - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 500 m² qui sont, soit situés à l'angle de 2 voies, soit entre 2 voies distantes de moins de 15 m; - En cas de dent creuse.
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales) Les toitures, combles aménagés et étages en retrait (limités à deux étages) doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche ou la ligne de l'égout des toitures ou la base de l'acrotère. Une toiture avec brisis est acceptée quand elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel.
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Toutefois, un retrait peut être envisagé pour des motifs de qualité urbaine et sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 12 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Toute construction doit être implantée en jouxtant les limites séparatives latérales. Cependant, il peut être dérogé à l'implantation d'une construction en limite séparative si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'éclairement d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. A défaut d'être implanté en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche. <u>Dans une bande de 12 à 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Toute construction doit être implantée en jouxtant les limites séparatives. A défaut d'être implantée en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche. Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale à partir de 3,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives latérales à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Cependant, cette hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative (latérale ou non latérale) peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation d'un bâtiment, s'il est contigu à un bâtiment existant dépassant cette hauteur uniquement sur la limite

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		séparative concernée et dans la limite de la hauteur du bâtiment contigu existant. <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Toute construction doit être implantée en jouxtant les limites séparatives latérales. A défaut d'être implantée en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche. Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale à partir de 3,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives (latérales ou non latérales) à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale à partir de 3,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives non latérales à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. À défaut d'être implanté en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative non latérale la plus proche. Cependant, dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales, cette hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative non latérale peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation d'un bâtiment, s'il est contigu à un bâtiment existant dépassant cette hauteur, uniquement sur la limite séparative concernée et dans la limite de la hauteur du bâtiment contigu existant.
	Constructions légères (exemple : à usage d'abris de jardin ou d'abris à buche)	Les dispositions générales ne s'appliquent pas. Pour les constructions légères à usage d'abris de jardin ou d'abris à bûche dont la surface de plancher et/ou l'emprise au sol sont inférieures ou égales à 10m2 et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres, l'implantation par rapport aux limites séparative n'est pas réglementée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Habitation : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L ≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. Activités et services publics : Si elles sont affectées en intégralité à de l'activité ou à des services publics/d'intérêt collectif, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à 4 mètres.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Un minimum de 30 % de la surface de l'unité foncière doit être réservé à la pleine terre. Dans cette zone, un coefficient de biotope par surface dont les prescriptions sont précisées en annexe s'applique.
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements Une application mutualisée et foisonnée des normes de stationnement dans les conditions fixées au Livre 1 est possible.

DISPOSITIONS RELATIVES À L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions du livre 1 relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'appliquent pas (Paragraphes I. et II. A. B. C. et D. de la section I. du chapitre 3 du titre II du livre 1).

Les dispositions du paragraphe II. E de la section I. du chapitre 3 du titre II du livre 1 concernant les règles générales des fermes (hors IBAN) s'appliquent.
Les dispositions suivantes s'appliquent :

1. PRINCIPE GENERAL

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du règlement général de voirie communautaire notamment les saillies et surplombs sur le domaine public doivent être respectées.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

A. TRAITEMENT DES FACADES

1. CHOIX DES MATÉRIAUX

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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Dans le cadre d'une construction neuve, les mêmes matériaux que sur les immeubles représentatifs du patrimoine architectural local peuvent être imposés.

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.

Dans le cadre d'un ravalement, les revêtements doivent présenter un aspect et une finition identique au revêtement initial.

Les techniques de ravalement doivent respecter les méthodes de mise en œuvre des matériaux traditionnels de la région et les techniques de constructions d'époque du bâtiment.

L'usage de matériaux contemporains est autorisé dans le cadre d'un projet architectural global et dans une proportion limitée.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages, etc.) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

2. COMPOSITION DES FAÇADES

Dans le cadre d'une construction nouvelle, il sera veillé à trouver des accroches avec les niveaux des bâtiments mitoyens existants. Les baies devront présentées des proportions équivalentes.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée.

Toutes les façades d'une construction doivent bénéficier du même degré de qualité architecturale.

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 hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

La structure, la volumétrie et l'aspect des constructions devront être respectés. La composition des façades doit rester harmonieuse.

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.

Le traitement des rez-de-chaussée bordant le domaine public doit éviter le plus largement possible les locaux aveugles en façade et limiter les parties pleines, préjudiciables à la qualité de l'ambiance urbaine. Ils doivent présenter des rythmes, des jeux de matières et de teintes, des transparences. Le traitement de leur façade doit être cohérent avec les niveaux des étages supérieurs.

Pour les rez-de-chaussée commerciaux, tout habillage rapporté sur des façades maçonnées sera proscrit. Il y sera privilégié la restitution du matériau de façade originel.

Les "opérations groupées" doivent se caractériser par une unité de composition.

B. TRAITEMENT DES MENUISERIES, ORNEMENTS, MODENATURES ET AUTRES ELEMENTS DECORATIFS

1. ÉLÉMENT EN SAILLIE DES FAÇADES

Dans le cadre de la réhabilitation des façades de bâtiments anciens, les anciennes devantures, les balcons, les lucarnes, les garde-corps, les modénatures ainsi que les bow-windows et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique.

Les coffres de volets roulants ne devront pas apparaître dans le tableau des baies et seront placés à l'intérieur, entièrement dissimulés par la retombée.

Dans la mesure du possible, la protection des vitrines est assurée par des grilles ou des rideaux à mailles fines ajourées, de préférence disposés derrière les vitrines. Les rideaux pleins sont interdits.

2. OUVERTURES

Les portes et fenêtres doivent être réalisées selon les modèles d'origine (profils, compartiments, sections apparentes) et peintes. Le remplacement dit « en rénovation » (pose d'un nouveau cadre sans démontage de l'ancien) est interdit.

Le rythme et la proportion des ouvertures existantes est à préserver.

La création d'ouvertures supplémentaires en façade sera limitée, elles devront s'intégrer dans la régularité des ouvertures existantes.

C. TRAITEMENT DES TOITURES

Les matériaux de couvertures d'origine devront être conservés ou s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Toute fenêtre de toit sans couverture ne devra pas former saillie sur la toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux skydomes, lanterneaux, verrières, etc. des extensions, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère.

Dans la mesure du possible, les ouvertures créées en toiture seront placées dans l'axe des baies de la façade.

D. LES ANNEXES ET EXTENSIONS

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Dispositions complémentaires relatives au traitement des espaces extérieurs affectés au stockage et éléments techniques des constructions à usage de commerce et activités de service, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie ouverte à la circulation sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain.

- Les espaces extérieurs de stockage et les éléments techniques doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines accueillant de l'habitat.

- Les espaces extérieurs de stockage doivent être obligatoirement ceinturés de plantations denses et d'arbres de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire voie.

E. TRAITEMENT DES ELEMENTS TECHNIQUES

L'ensemble des dispositifs techniques liés à l'aération et au traitement de l'air, au chauffage ainsi que tout élément d'extraction et d'évacuation ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les dispositifs techniques (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, etc...), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Dans la mesure du possible :

- les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;

- le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades ;

- les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures, en intégration ou en maçonnage.

1. ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR

L'isolation par l'extérieur doit être réalisée dans le respect des éléments remarquables à préserver de la façade et sous réserve d'une insertion qualitative dans le contexte urbain et paysager.

Elle doit privilégier l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor.

Toutefois, dans certains cas, justifiés pour des raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade ou de la toiture originelle, l'isolation par l'extérieur ne sera pas autorisée ; dans ce cas, une isolation des fenêtres et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

2. Dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir du rayonnement solaire en toiture

Les capteurs solaires et photovoltaïques devront être de teinte uniforme, anti réfléchissant et de finition lisse et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

3. Eoliennes

Les éoliennes sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Implantation sur construction

En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions du présent livre, et d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire.

Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction

L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.

4. Antennes

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environ- nant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

5. Citernes et postes électriques

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz 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 avec celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. À défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé des regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètres.

6. Dispositifs de retenue des eaux pluviales

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration.

F. POUR L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER

Les jardins de devant existants ainsi que les espaces devant les immeubles en retrait de l'alignement participant à l'harmonie paysagère du front bâti constitué, sont à préserver. En aucun cas, ils ne peuvent être transformés en stationnement.

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES UCO4.2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines à dominante résidentielle disposent d'une mixité des fonctions variable au regard de leur situation. Le tissu résidentiel intermédiaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne et des constructions le plus souvent jumelées et construites dans le cadre d'opérations d'ensemble formant des îlots semi ouverts, denses ou moyennement denses en fonction des secteurs. L'implantation des constructions est principalement en retrait de la rue et les espaces libres en front à rue sont le plus souvent traités avec une cohérence paysagère et architecturale à préserver.

La diversification des fonctions de proximité, les capacités d'amélioration de l'habitat existant et de construction de nouveaux logements sont recherchées, dans le respect des caractères urbains, architecturaux et paysagers d'ensemble.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation*** ***Commerce et Activités de service / Bureau***	40%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent : - soit s'aligner sur les constructions existantes sur l'unité foncière ; - soit s'aligner sur les constructions existantes sur les unités foncières contiguës. A défaut, les constructions doivent s'implanter : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ; - soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter au moins une limite séparative latérale. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Sur la ou les autre(s) limite(s) séparative(s) latérale(s), ce retrait est ≥ à 3 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, les constructions peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). Ce retrait est ≥ à 3 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, (L≥H/2). Les constructions peuvent être implantées en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) si le 1er rang c'est-à-dire les constructions principales les plus proches de la voirie ou de l'emprise publique, est bâti. Sur ce retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 25% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. Équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS COLLECTIFS – UCO5.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat, et accueillent dans certains cas une mixité fonctionnelle avec des bureaux, des services et des commerces. Le tissu résidentiel collectif se caractérise par un grand parcellaire très distinct du tissu environnant, et des constructions le plus souvent de hauteur élevée, implantées de manière variable en fonction des logiques d'ensemble de l'opération immobilière.

L'amélioration des constructions existantes, l'amélioration de l'insertion avec l'environnement urbain et la valorisation des abords des constructions, notamment avec l'espace public, sont recherchées.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET paysagères

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Non réglementée
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	Non réglementée
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Non réglementée
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 20% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. Équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 6.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS PAVILLONNAIRES – UCO6.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat individuel de type pavillonnaire mais peuvent accueillir d'autres types de forme d'habitat de manière ponctuelle et insérée dans le tissu. Le tissu résidentiel pavillonnaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne à élevée, et des constructions le plus souvent de faible hauteur et de densité moyenne ou faible. Les constructions réalisées le plus souvent dans le cadre d'opérations d'ensemble de type lotissement, sont implantées en retrait de la rue et sans mitoyenneté. Le tissu urbain aéré se caractérise par une variété des formes architecturales et une présence végétale qui marquent le paysage.

La diversification des typologies bâties, l'optimisation mesurée du tissu et l'amélioration de l'habitat existant sont recherchées dans le respect des qualités paysagères et végétales. La qualité du traitement paysager d'ensemble des espaces libres entre les constructions, la rue et les limites parcellaires, est souhaitée.

La mixité fonctionnelle y est autorisée sous réserve du respect des articles 1 et 2 du présent règlement.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤12 mètres, les constructions peuvent jouxter une limite séparative latérale. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 20% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. Équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
	détente, espace vert,…)	À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 6.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS PAVILLONNAIRES – UCO6.2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat individuel de type pavillonnaire mais peuvent accueillir d'autres types de forme d'habitat de manière ponctuelle et insérée dans le tissu. Le tissu résidentiel pavillonnaire se caractérise principalement par un parcellaire de grande ou très grande taille, et des constructions le plus souvent de faible hauteur et de très faible densité, implantées en retrait de la rue et sans mitoyenneté. Les constructions se caractérisent par une variété des formes architecturales et forment un tissu urbain aéré et une présence végétale qui marquent le paysage.

La diversification des typologies bâties, l'optimisation mesurée du tissu et l'amélioration de l'habitat existant, sont recherchées dans le respect des qualités paysagères et végétales. La qualité du traitement paysager des espaces libres entre les constructions, la rue et les limites parcellaires, est souhaitée.

La préservation du cadre de vie et du caractère vert et paysager de ce tissu est recherchée, tout en permettant une optimisation légère du tissu et une amélioration de l'habitat existant.

La mixité fonctionnelle y est autorisée sous réserve du respect des articles 1 et 2 du présent règlement.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤12 mètres, les constructions peuvent jouxter une limite séparative latérale. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 25% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. Équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
	(aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 6.2.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS PAVILLONNAIRES – UCO6.2.1 DE LILLE

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat individuel de type pavillonnaire mais peuvent accueillir d'autres types de forme d'habitat de manière ponctuelle et insérée dans le tissu. Le tissu résidentiel pavillonnaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne à élevée, et des constructions le plus souvent de faible hauteur et de densité moyenne ou faible. Les constructions réalisées le plus souvent dans le cadre d'opérations d'ensemble de type lotissement sont implantées en retrait de la rue et sans mitoyenneté. Le tissu urbain aéré se caractérise par une variété des formes architecturales et une présence végétale qui marquent le paysage.

La diversification des typologies bâties, l'optimisation mesurée du tissu et l'amélioration de l'habitat existant sont recherchées dans le respect des qualités paysagères et végétales. La qualité du traitement paysager d'ensemble des espaces libres entre les constructions, la rue et les limites parcellaires est souhaitée.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40%
	Cas particuliers pour toutes les destinations	Le dépassement de l'emprise au sol maximum prévue ci-dessus est autorisé dans les cas suivants : - Pour les travaux portant sur une construction existante, si le dépassement de l'emprise est justifié par une mise en conformité avec les normes de sécurité incendie et d'accessibilité prévues par le code de la construction et de l'habitation; - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 500 m² qui sont, soit situés à l'angle de 2 voies, soit entre 2 voies distantes de moins de 15 m; - En cas de dent creuse.
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Toute construction doit être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la voie ouverte à la circulation.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 12 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Toute construction doit être implantée en jouxtant les limites séparatives latérales. Cependant, il peut être dérogé à l'implantation d'une construction en limite séparative si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'éclairement d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. A défaut d'être implanté en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche. <u>Dans une bande de 12 à 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale à partir de 3,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives latérales à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Cependant, cette hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative (latérale ou non latérale) peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation d'un bâtiment, s'il est contigu à un bâtiment existant dépassant cette hauteur uniquement sur la limite séparative concernée et dans la limite de la hauteur du bâtiment contigu existant. A défaut d'être implanté en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche. <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale à partir de 3,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives (latérales ou non latérales) à compter du

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. A défaut d'être implanté en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche.
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale à partir de 3,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives non latérales à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. À défaut d'être implanté en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative non latérale la plus proche. Cependant, dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales, cette hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative non latérale peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation d'un bâtiment, s'il est contigu à un bâtiment existant dépassant cette hauteur, uniquement sur la limite séparative concernée et dans la limite de la hauteur du bâtiment contigu existant.
	Constructions légères (exemple : à usage d'abris de jardin ou d'abris à buche)	Les dispositions générales ne s'appliquent pas. Pour les constructions légères à usage d'abris de jardin ou d'abris à bûche dont la surface de plancher et/ou l'emprise au sol sont inférieures ou égales à 10m2 et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres, l'implantation par rapport aux limites séparative n'est pas réglementée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L ≥H/2), avec un minimum de 4 mètres.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 25% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. Équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 7.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UCO7.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat, et regroupent de manière variée des logements collectifs, individuels groupés ou individuels pavillonnaires. Ces zones urbaines accueillent dans certains cas une forte mixité des fonctions en matière d'équipements, de services, de commerces et de bureaux. Les constructions s'inscrivent le plus souvent dans une opération d'ensemble de densité élevée à moyenne en fonction des tissus environnants, avec une organisation d'ensemble des implantations et des traitements des espaces libres à préserver. Il peut aussi bien s'agir de secteurs existants à faire évoluer, que de quartiers neufs à développer.

La diversification des typologies bâties, l'optimisation foncière, notamment dans le cadre de nouvelles opérations d'ensemble, et l'amélioration de l'habitat existant, sont recherchées, dans le respect des qualités urbaines, architecturales et paysagères d'ensemble.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation*** ***Commerce et Activités de service / Bureau***	50 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, soit observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤12 mètres : À moins que les constructions ne jouxtent la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s), la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur > 12 mètres, les constructions peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives ou jouxter une seule limite séparative latérale. Pour tous les retraits, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Les constructions sont toutefois autorisées à jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative non latérale, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 15% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. Équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 7.1.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UCO7.1.1 DE LILLE

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat et regroupent de manière variée des logements collectifs, individuels groupés ou individuels pavillonnaires. Ces zones urbaines accueillent dans certains cas une forte mixité des fonctions en matière d'équipements, de services, de commerces et de bureaux. Les constructions s'inscrivent le plus souvent dans une opération d'ensemble de densité élevée à moyenne en fonction des tissus environnants avec une organisation d'ensemble des implantations et des traitements des espaces libres à préserver. Il peut aussi bien s'agir de secteurs existants à faire évoluer que de quartiers neufs à développer.

La diversification des typologies bâties, l'optimisation foncière notamment dans le cadre de nouvelles opérations d'ensemble, et l'amélioration de l'habitat existant sont recherchées dans le respect des qualités urbaines, architecturales et paysagères d'ensemble.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce / Activités de service / Bureau***	50 %
	Cas particuliers pour toutes les destinations	Le dépassement de l'emprise au sol maximum prévue ci-dessus est autorisé dans les cas suivants : - Pour les travaux portant sur une construction existante, si le dépassement de l'emprise est justifié par une mise en conformité avec les normes de sécurité incendie et d'accessibilité prévues par le code de la construction et de l'habitation; - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 500 m² qui sont, soit situés à l'angle de 2 voies, soit entre 2 voies distantes de moins de 15 m; - En cas de dent creuse.
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales) Les toitures, combles aménagés et étages en retrait (limités à deux étages) doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche ou la ligne de l'égout des toitures ou la base de l'acrotère. Une toiture avec brisis est acceptée quand elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel.
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Toutefois, un retrait peut être envisagé pour des motifs de qualité urbaine et sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 12 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Toute construction doit être implantée en jouxtant les limites séparatives latérales. Cependant, il peut être dérogé à l'implantation d'une construction en limite séparative si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'éclairement d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. A défaut d'être implanté en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche. <u>Dans une bande de 12 à 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Toute construction doit être implantée en jouxtant les limites séparatives latérales. A défaut d'être implantée en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche. Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale à partir de 3,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives latérales à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Cependant, cette hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative (latérale ou non latérale) peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation d'un bâtiment, s'il est contigu à un bâtiment existant dépassant cette hauteur uniquement sur la limite séparative concernée et dans la limite de la hauteur du bâtiment contigu existant.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : Toute construction doit être implantée en jouxtant les limites séparatives latérales. A défaut d'être implantée en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche. Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale à partir de 3,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives (latérales ou non latérales) à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale à partir de 3,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives non latérales à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. À défaut d'être implanté en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative non latérale la plus proche. Cependant, dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales, cette hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative non latérale peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation d'un bâtiment, s'il est contigu à un bâtiment existant dépassant cette hauteur, uniquement sur la limite séparative concernée et dans la limite de la hauteur du bâtiment contigu existant.
	Constructions légères (exemple : à usage d'abris de jardin ou d'abris à buche)	Les dispositions générales ne s'appliquent pas. Pour les constructions légères à usage d'abris de jardin ou d'abris à bûche dont la surface de plancher et/ou l'emprise au sol sont inférieures ou égales à 10m2 et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres, l'implantation par rapport aux limites séparative n'est pas réglementée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Habitation : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L ≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. Activités et services publics : Si elles sont affectées en intégralité à de l'activité ou à des services publics/d'intérêt collectif, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à 4 mètres.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Un minimum de 30 % de la surface de l'unité foncière doit être réservé à la pleine terre. Dans cette zone, un coefficient de biotope par surface dont les prescriptions sont précisées en annexe s'applique.
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement.
Stationnement		Cf. plan des stationnements Une application mutualisée et foisonnée des normes de stationnement dans les conditions fixées au Livre 1 est possible.

DISPOSITIONS RELATIVES À L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions du livre 1 relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'appliquent pas (Paragraphes I. et II. A. B. C. et D. de la section I. du chapitre 3 du titre II du livre 1).

Les dispositions du paragraphe II. E de la section I. du chapitre 3 du titre II du livre 1 concernant les règles générales des fermes (hors IBAN) s'appliquent.
Les dispositions suivantes s'appliquent :

1. PRINCIPE GENERAL

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier

ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du règlement général de voirie communautaire notamment les saillies et surplombs sur le domaine public doivent être respectées.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

A. TRAITEMENT DES FACADES

1. CHOIX DES MATÉRIAUX

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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Dans le cadre d'une construction neuve, les mêmes matériaux que sur les immeubles représentatifs du patrimoine architectural local peuvent être imposés.

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.

Dans le cadre d'un ravalement, les revêtements doivent présenter un aspect et une finition identique au revêtement initial.

Les techniques de ravalement doivent respecter les méthodes de mise en œuvre des matériaux traditionnels de la région et les techniques de constructions d'époque du bâtiment.

L'usage de matériaux contemporains est autorisé dans le cadre d'un projet architectural global et dans une proportion limitée.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages, etc.) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

2. COMPOSITION DES FAÇADES

Dans le cadre d'une construction nouvelle, il sera veillé à trouver des accroches avec les niveaux des bâtiments mitoyens existants. Les baies devront présentées des proportions équivalentes.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée.

Toutes les façades d'une construction doivent bénéficier du même degré de qualité architecturale.

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 hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

La structure, la volumétrie et l'aspect des constructions devront être respectés. La composition des façades doit rester harmonieuse.

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.

Le traitement des rez-de-chaussée bordant le domaine public doit éviter le plus largement possible les locaux aveugles en façade et limiter les parties pleines, préjudiciables à la qualité de l'ambiance urbaine. Ils doivent présenter des rythmes, des jeux de matières et de teintes, des transparences. Le traitement de leur façade doit être cohérent avec les niveaux des étages supérieurs.

Pour les rez-de-chaussée commerciaux, tout habillage rapporté sur des façades maçonnées sera proscrit. Il y sera privilégié la restitution du matériau de façade originel.

Les "opérations groupées" doivent se caractériser par une unité de composition.

B. TRAITEMENT DES MENUISERIES, ORNEMENTS, MODENATURES ET AUTRES ELEMENTS DECORATIFS

1. ÉLÉMENT EN SAILLIE DES FAÇADES

Dans le cadre de la réhabilitation des façades de bâtiments anciens, les anciennes devantures, les balcons, les lucarnes, les garde-corps, les modénatures ainsi que les bow-windows et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique.

Les coffres de volets roulants ne devront pas apparaître dans le tableau des baies et seront placés à l'intérieur, entièrement dissimulés par la retombée.

Dans la mesure du possible, la protection des vitrines est assurée par des grilles ou des rideaux à mailles fines ajourées, de préférence disposés derrière les vitrines. Les rideaux pleins sont interdits.

2. OUVERTURES

Les portes et fenêtres doivent être réalisées selon les modèles d'origine (profils, compartiments, sections apparentes) et peintes. Le remplacement dit « en rénovation » (pose d'un nouveau cadre sans démontage de l'ancien) est interdit.

Le rythme et la proportion des ouvertures existantes est à préserver.

La création d'ouvertures supplémentaires en façade sera limitée, elles devront s'intégrer dans la régularité des ouvertures existantes.

C. TRAITEMENT DES TOITURES

Les matériaux de couvertures d'origine devront être conservés ou s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Toute fenêtre de toit sans couverture ne devra pas former saillie sur la toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux skydomes, lanterneaux, verrières, etc. des extensions, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère.

Dans la mesure du possible, les ouvertures créées en toiture seront placées dans l'axe des baies de la façade.

D. LES ANNEXES ET EXTENSIONS

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Dispositions complémentaires relatives au traitement des espaces extérieurs affectés au stockage et éléments techniques des constructions à usage de commerce et activités de service, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie ouverte à la circulation sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain.
- Les espaces extérieurs de stockage et les éléments techniques doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines accueillant de l'habitat.
- Les espaces extérieurs de stockage doivent être obligatoirement ceinturés de plantations denses et d'arbres de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire voie.

E. TRAITEMENT DES ELEMENTS TECHNIQUES

L'ensemble des dispositifs techniques liés à l'aération et au traitement de l'air, au chauffage ainsi que tout élément d'extraction et d'évacuation ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les dispositifs techniques (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, etc...), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Dans la mesure du possible :

- les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades ;
- les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures, en intégration ou en maçonnage.

1. ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR

L'isolation par l'extérieur doit être réalisée dans le respect des éléments remarquables à préserver de la façade et sous réserve d'une insertion qualitative dans le contexte urbain et paysager.

Elle doit privilégier l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor.

Toutefois, dans certains cas, justifiés pour des raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade ou de la toiture originelle, l'isolation par l'extérieur ne sera pas autorisée ; dans ce cas, une isolation des fenêtres et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

2. Dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir du rayonnement solaire en toiture

Les capteurs solaires et photovoltaïques devront être de teinte uniforme, anti réfléchissant et de finition lisse et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

3. Eoliennes

Les éoliennes sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Implantation sur construction

En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions du présent livre, et d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire.

Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction

L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.

4. Antennes

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environ- nant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

5. Citernes et postes électriques

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz 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 avec celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. À défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé des regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètres.

6. Dispositifs de retenue des eaux pluviales

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration.

F. POUR L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER

Les jardins de devant existants ainsi que les espaces devant les immeubles en retrait de l'alignement participant à l'harmonie paysagère du front bâti constitué, sont à préserver. En aucun cas, ils ne peuvent être transformés en stationnement.

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 7.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UCO7.2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat, et regroupent de manière variée des logements collectifs, individuels groupés ou individuels pavillonnaires. Ces zones urbaines accueillent dans certains cas une forte mixité des fonctions en matière d'équipements, de services, de commerces et de bureaux. Les constructions s'inscrivent le plus souvent dans une opération d'ensemble récente, de densité élevée à moyenne en fonction des tissus environnants, avec une organisation d'ensemble des implantations et des traitements des espaces libres à préserver.

Le maintien et le développement de la mixité fonctionnelle, l'amélioration de l'habitat existant et des abords des constructions, sont recherchés, dans le respect des qualités urbaines, architecturales et paysagères d'ensemble du projet initial.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.
L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.
La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation*** ***Commerce et Activités de service / Bureau***	40 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, soit observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤12 mètres : À moins que ł les constructions ne jouxtent la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s), la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur > 12 mètres, les constructions peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives ou jouxter une seule limite séparative latérale. Pour tous les retraits, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Les constructions sont toutefois autorisées à jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative non latérale, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 20% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. Équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 7.2.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UCO7.2.1 DE LILLE

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat et regroupent de manière variée des logements collectifs, individuels groupés ou individuels pavillonnaires. Ces zones urbaines accueillent dans certains cas une forte mixité des fonctions en matière d'équipements, de services, de commerces et de bureaux. Les constructions s'inscrivent le plus souvent dans une opération d'ensemble récente de densité élevée à moyenne en fonction des tissus environnants avec une organisation d'ensemble des implantations et des traitements des espaces libres à préserver.

Le maintien et le développement de la mixité fonctionnelle, l'amélioration de l'habitat existant et des abords des constructions sont recherchés dans le respect des qualités urbaines architecturales et paysagères d'ensemble du projet initial.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation*** ***Commerce / Activités de service / Bureau***	40 %
	Cas particuliers pour toutes les destinations	Le dépassement de l'emprise au sol maximum prévue ci-dessus est autorisé dans les cas suivants : - Pour les travaux portant sur une construction existante, si le dépassement de l'emprise est justifié par une mise en conformité avec les normes de sécurité incendie et d'accessibilité prévues par le code de la construction et de l'habitation; - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 500 m² qui sont, soit situés à l'angle de 2 voies, soit entre 2 voies distantes de moins de 15 m; - En cas de dent creuse.
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales) Les toitures, combles aménagés et étages en retrait (limités à deux étages) doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche ou la ligne de l'égout des toitures ou la base de l'acrotère. Une toiture avec brisis est acceptée quand elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel.
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Toutefois, un retrait peut être envisagé pour des motifs de qualité urbaine et sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 12 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Toute construction doit être implantée en jouxtant les limites séparatives latérales. Cependant, il peut être dérogé à l'implantation d'une construction en limite séparative si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'éclairement d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. A défaut d'être implanté en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche. <u>Dans une bande de 12 à 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Toute construction doit être implantée en jouxtant les limites séparatives latérales. A défaut d'être implantée en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche." Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale à partir de 3,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives latérales à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Cependant, cette hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative (latérale ou non latérale) peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation d'un bâtiment, s'il est contigu à un bâtiment existant dépassant cette hauteur uniquement

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		sur la limite séparative concernée et dans la limite de la hauteur du bâtiment contigu existant. Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : Toute construction doit être implantée en jouxtant les limites séparatives latérales. A défaut d'être implantée en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche. Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale à partir de 3,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives (latérales ou non latérales) à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale à partir de 3,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives non latérales à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. À défaut d'être implanté en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative non latérale la plus proche. Cependant, dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales, cette hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative non latérale peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation d'un bâtiment, s'il est contigu à un bâtiment existant dépassant cette hauteur, uniquement sur la limite séparative concernée et dans la limite de la hauteur du bâtiment contigu existant.
	Constructions légères (exemple : à usage d'abris de jardin ou d'abris à buche)	Les dispositions générales ne s'appliquent pas. Pour les constructions légères à usage d'abris de jardin ou d'abris à bûche dont la surface de plancher et/ou l'emprise au sol sont inférieures ou égales à 10m2 et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres, l'implantation par rapport aux limites séparative n'est pas réglementée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Habitation : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. Activités et services publics : Si elles sont affectées en intégralité à de l'activité ou à des services publics/d'intérêt collectif, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à 4 mètres.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Un minimum de 30 % de la surface de l'unité foncière doit être réservé à la pleine terre. Dans cette zone, un coefficient de biotope par surface dont les prescriptions sont précisées en annexe s'applique.
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement.
Stationnement		Cf. plan des stationnements Une application mutualisée et foisonnée des normes de stationnement dans les conditions fixées au Livre 1 est possible.

DISPOSITIONS RELATIVES À L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions du livre 1 relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'appliquent pas (Paragraphes I. et II. A. B. C. et D. de la section I. du chapitre 3 du titre II du livre 1).

Les dispositions du paragraphe II. E de la section I. du chapitre 3 du titre II du livre 1 concernant les règles générales des fermes (hors IBAN) s'appliquent.
Les dispositions suivantes s'appliquent :

1. PRINCIPE GENERAL

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du règlement général de voirie communautaire notamment les saillies et surplombs sur le domaine public doivent être respectées.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

A. TRAITEMENT DES FACADES

1. CHOIX DES MATÉRIAUX

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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Dans le cadre d'une construction neuve, les mêmes matériaux que sur les immeubles représentatifs du patrimoine architectural local peuvent être imposés.

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.

Dans le cadre d'un ravalement, les revêtements doivent présenter un aspect et une finition identique au revêtement initial.

Les techniques de ravalement doivent respecter les méthodes de mise en œuvre des matériaux traditionnels de la région et les techniques de constructions d'époque du bâtiment.

L'usage de matériaux contemporains est autorisé dans le cadre d'un projet architectural global et dans une proportion limitée.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages, etc.) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

2. COMPOSITION DES FAÇADES

Dans le cadre d'une construction nouvelle, il sera veillé à trouver des accroches avec les niveaux des bâtiments mitoyens existants. Les baies devront présentées des proportions équivalentes.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée.

Toutes les façades d'une construction doivent bénéficier du même degré de qualité architecturale.

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 hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

La structure, la volumétrie et l'aspect des constructions devront être respectés. La composition des façades doit rester harmonieuse.

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.

Le traitement des rez-de-chaussée bordant le domaine public doit éviter le plus largement possible les locaux aveugles en façade et limiter les parties pleines, préjudiciables à la qualité de l'ambiance urbaine. Ils doivent présenter des rythmes, des jeux de matières et de teintes, des transparences. Le traitement de leur façade doit être cohérent avec les niveaux des étages supérieurs.

Pour les rez-de-chaussée commerciaux, tout habillage rapporté sur des façades maçonnées sera proscrit. Il y sera privilégié la restitution du matériau de façade originel.

Les "opérations groupées" doivent se caractériser par une unité de composition.

B. TRAITEMENT DES MENUISERIES, ORNEMENTS, MODENATURES ET AUTRES ELEMENTS DECORATIFS

1. ÉLÉMENT EN SAILLIE DES FAÇADES

Dans le cadre de la réhabilitation des façades de bâtiments anciens, les anciennes devantures, les balcons, les lucarnes, les garde-corps, les modénatures ainsi que les bow-windows et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique.

Les coffres de volets roulants ne devront pas apparaître dans le tableau des baies et seront placés à l'intérieur, entièrement dissimulés par la retombée.

Dans la mesure du possible, la protection des vitrines est assurée par des grilles ou des rideaux à mailles fines ajourées, de préférence disposés derrière les vitrines. Les rideaux pleins sont interdits.

2. OUVERTURES

Les portes et fenêtres doivent être réalisées selon les modèles d'origine (profils, compartiments, sections apparentes) et peintes. Le remplacement dit « en rénovation » (pose d'un nouveau cadre sans démontage de l'ancien) est interdit.

Le rythme et la proportion des ouvertures existantes est à préserver.

La création d'ouvertures supplémentaires en façade sera limitée, elles devront s'intégrer dans la régularité des ouvertures existantes.

C. TRAITEMENT DES TOITURES

Les matériaux de couvertures d'origine devront être conservés ou s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Toute fenêtre de toit sans couverture ne devra pas former saillie sur la toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux skydomes, lanterneaux, verrières, etc. des extensions, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère.

Dans la mesure du possible, les ouvertures créées en toiture seront placées dans l'axe des baies de la façade.

D. LES ANNEXES ET EXTENSIONS

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Dispositions complémentaires relatives au traitement des espaces extérieurs affectés au stockage et éléments techniques des constructions à usage de commerce et activités de service, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie ouverte à la circulation sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain.

- Les espaces extérieurs de stockage et les éléments techniques doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines accueillant de l'habitat.

- Les espaces extérieurs de stockage doivent être obligatoirement ceinturés de plantations denses et d'arbres de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire voie.

E. TRAITEMENT DES ELEMENTS TECHNIQUES

L'ensemble des dispositifs techniques liés à l'aération et au traitement de l'air, au chauffage ainsi que tout élément d'extraction et d'évacuation ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les dispositifs techniques (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, etc...), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Dans la mesure du possible :

- les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;

- le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades ;

- les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures, en intégration ou en maçonnage.

1. ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR

L'isolation par l'extérieur doit être réalisée dans le respect des éléments remarquables à préserver de la façade et sous réserve d'une insertion qualitative dans le contexte urbain et paysager.

Elle doit privilégier l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor.

Toutefois, dans certains cas, justifiés pour des raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade ou de la toiture originelle, l'isolation par l'extérieur ne sera pas autorisée ; dans ce cas, une isolation des fenêtres et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

2. Dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir du rayonnement solaire en toiture

Les capteurs solaires et photovoltaïques devront être de teinte uniforme, anti réfléchissant et de finition lisse et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

3. Eoliennes

Les éoliennes sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Implantation sur construction

En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions du présent livre, et d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire.

Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction

L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.

4. Antennes

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environ- nant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

5. Citernes et postes électriques

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz 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 avec celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. À défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé des regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètres.

6. Dispositifs de retenue des eaux pluviales

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration.

F. POUR L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER

Les jardins de devant existants ainsi que les espaces devant les immeubles en retrait de l'alignement participant à l'harmonie paysagère du front bâti constitué, sont à préserver. En aucun cas, ils ne peuvent être transformés en stationnement.

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 8. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX HAMEAUX – UCO8.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les hameaux regroupent le plus souvent des constructions de densité faible de type maisons individuelles isolées mais aussi plus ponctuellement des maisons de ville de l'ère industrielle et un habitat rural de type ferme. L'urbanisation des hameaux s'organise le plus souvent de manière linéaire, le long des voies de circulation, entrecoupées parfois de terrains libres de constructions.

L'amélioration de l'habitat existant et de l'insertion paysagère, est recherchée, dans le respect des objectifs métropolitains de préservation de l'étalement urbain et des capacités des réseaux.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		40%
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, soit observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu
	Bande de constructibilité	L'implantation des constructions est appréciée en ne tenant compte que des limites des voies existantes à la date de délivrance des autorisations. Il n'est pas autorisé de se référer aux voies nouvelles ouvertes à la circulation publique susceptibles d'être créées par l'autorisation. Les constructions ne peuvent pas s'implanter au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales. Au-delà de cette bande de 25 mètres de profondeur, sont autorisées : - les extensions dans la limite de 30 % de la surface de plancher de la construction existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU ; - les annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,50 mètres
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		A moins que les constructions ne jouxtent la ou les limite(s) séparative(s), la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 30% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. Équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
Stationnement		Cf plan de stationnement

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

TERRITOIRE DE DYNAMIQUE URBAINE DES VILLES DU GRAND BOULEVARD - UGB

Structuré autour de l'axe historique reliant Lille aux villes de Roubaix et Tourcoing, le territoire de la ville du Grand boulevard présente la particularité de traverser des ambiances urbaines très contrastées tout en gardant une identité commune reconnue dans l'espace métropolitain. Les séquences urbaines s'échelonnent du sud-ouest au nord-est, le long des deux branches du boulevard et dans un gradient de part et d'autre de l'axe au fur et à mesure que la ville s'en éloigne et croise d'autres logiques d'organisation spatiale. La section commune de Lille au Croisée Laroche présente un front de tissus urbains denses composés d'immeubles relativement hauts, occupés par du logement ou des activités tertiaires, et présentant une certaine valeur patrimoniale. De part et d'autre, les tissus urbains denses de maisons de ville et de villas continues se poursuivent jusqu'au centre-ville des communes traversées. Juste avant la séparation du Croisé Laroche, le secteur de l'hippodrome à Marcq en Baroeul s'ouvre sur des tissus résidentiels moins denses, ponctués de villas et d'habitat pavillonnaire. Sur la branche tourquennoise se présentent tout d'abord de grands pôles d'activités tertiaires, bénéficiant de la desserte en tramway mais « coupés » du reste de l'environnement urbain. Jusqu'à Tourcoing, un paysage à dominante d'habitat résidentiel souvent de valeur architecturale et dans une ambiance arborée très marquée, s'impose sur le front du Grand boulevard. En second rang, on retrouve des tissus plus denses, jusqu'à de l'habitat ouvrier dans les quartiers qui ont accueilli des activités industrielles au voisinage de Tourcoing. Le centre-ville de Mouvaux, le seul de la branche tourquennoise, s'est développé entre le grand boulevard et le parc du Haumont qui ouvre la ville vers les plaines agricoles de la Lys. La branche Roubaisienne se caractérise par une importante présence végétale ainsi qu'un tissu très ouvert, globalement bas, discontinu et en retrait de la rue. Le long du boulevard alternent des séquences, certaines à dominante d'activité aux croisements avec les voies rapides, d'autres à dominante pavillonnaire et de villa peu dense, certaines plus urbaines avec des fronts à rue et des ensembles collectifs. En deuxième rang, le caractère résidentiel s'affirme au sud en contact avec d'importantes entités paysagères. Au nord, on retrouve un habitat d'entre-deux guerres. Les centre villes, légèrement à l'écart du Grand boulevard mais desservis par le métro, bénéficient globalement d'une bonne offre commerciale et d'un certain dynamisme.

CHAPITRE 1.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UGB1.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces centralités se caractérisent par une forte mixité fonctionnelle et une offre importante d'équipements publics, de services de proximité, de commerces et de transports publics. Le tissu urbain des centralités urbaines principales se caractérise principalement par un parcellaire de faible taille, très densément bâti et accueillant des constructions formant le plus souvent un front bâti continu et des îlots fermés.

L'intensification et la diversification des usages, ainsi que l'optimisation des potentialités foncières, sont fortement recherchées.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 5000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.
L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.
La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service (sauf Artisanat et commerce de détail)/ Bureau***	60%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau) / Artisanat et commerce de détail	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u>

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 15% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 1.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UGB1.2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces centralités se caractérisent par une forte mixité fonctionnelle et une offre importante d'équipements publics, de services de proximité, de commerces et de transports publics. Le tissu urbain des centralités urbaines principales se caractérise principalement par un parcellaire de faible taille, très densément bâti et accueillant des constructions formant le plus souvent un front bâti continu et des îlots fermés.

Il s'agit de préserver le caractère existant de la centralité pour des motifs urbains, architecturaux, paysagers ou patrimoniaux.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 5000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service (sauf Artisanat et commerce de détail)/ Bureau***	50 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau) / Artisanat et commerce de détail	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u>

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 15% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 2.1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES – UGB2.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones se caractérisent par une mixité fonctionnelle à dominante résidentielle et une forte présence d'implantation ou de bâtiments d'activités. Le tissu se caractérise principalement par des constructions implantées de manière très denses ou denses et formant le plus souvent un front bâti continu.

L'intensification, la dynamisation en termes de services et de commerces et l'accompagnement de la mutation du tissu ancien sont fortement recherchés.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	50%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 15% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 2.1.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES - UGB2.1.1 DE LILLE

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones se caractérisent par une mixité fonctionnelle à dominante résidentielle et une forte présence d'implantation ou de bâtiments d'activités. Le tissu se caractérise principalement par des constructions implantées de manière très denses ou denses et formant le plus souvent un front bâti continu.

L'intensification, la dynamisation en termes de services et de commerces et l'accompagnement de la mutation du tissu ancien sont fortement recherchés.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 2000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation***	50%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau) / Commerce / Activités de service / Bureau	75%
	Cas particuliers pour toutes les destinations	Le dépassement de l'emprise au sol maximum prévue ci-dessus est autorisé dans les cas suivants : - Pour les travaux portant sur une construction existante, si le dépassement de l'emprise est justifié par une mise en conformité avec les normes de sécurité incendie et d'accessibilité prévues par le code de la construction et de l'habitation; - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 500 m² qui sont, soit situés à l'angle de 2 voies, soit entre 2 voies distantes de moins de 15 m; - En cas de dent creuse.
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales) Les toitures, combles aménagés et étages en retrait (limités à deux étages) doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche ou la ligne de l'égout des toitures ou la base de l'acrotère. Une toiture avec brisis est acceptée quand elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel.
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Toutefois, un retrait peut être envisagé pour des motifs de qualité urbaine et sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 12 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Toute construction doit être implantée en jouxtant les limites séparatives latérales. Cependant, il peut être dérogé à l'implantation d'une construction en limite séparative si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'éclairement d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. A défaut d'être implanté en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche. Dans une bande de 12 à 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : Toute construction doit être implantée en jouxtant les limites séparatives latérales. A défaut d'être implantée en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche. Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale à partir de 3,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives latérales à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Cependant, cette hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative (latérale ou non latérale) peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation d'un bâtiment, s'il est contigu à un bâtiment existant dépassant cette hauteur uniquement sur

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		la limite séparative concernée et dans la limite de la hauteur du bâtiment contigu existant. <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Toute construction doit être implantée en jouxtant les limites séparatives latérales. A défaut d'être implantée en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche. Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale à partir de 3,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives (latérales ou non latérales) à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
	Implantation par rapport aux limites non latérales	<u>Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à quinze mètres :</u> La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,50 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou les limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées. Cependant, cette hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative non latérale peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation d'un bâtiment, s'il est contigu à un bâtiment existant dépassant cette hauteur, uniquement sur la limite séparative concernée et dans la limite de la hauteur du bâtiment contigu existant. <u>Dans tous les autres cas :</u> Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale à partir de 1 mètre de hauteur sur les limites séparatives non latérales à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. A défaut d'être implanté en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche.
	Constructions légères (exemple : à usage d'abri de jardin ou d'abris à buche)	Les dispositions générales ne s'appliquent pas. Pour les constructions légères à usage d'abris de jardin ou d'abris à bûche dont la surface de plancher et/ou l'emprise au sol sont inférieures ou égales à 10m2 en dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres, l'implantation par rapport aux limites séparative n'est pas réglementée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Habitation : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. Activités et services publics : Si elles sont affectées en intégralité à de l'activité ou à des services publics/d'intérêt collectif, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à 4 mètres.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Un minimum de 30 % de la surface de l'unité foncière doit être réservé à la pleine terre. Ce taux peut être modulé de la manière suivante : - Pour les unités foncières d'une superficie égale ou inférieure à 199m² : 10% - Pour les unités foncières d'une superficie comprise entre 200 et 399m² : 20% - Pour les unités foncières d'une superficie égale ou supérieure à 400m² : 30% - Pour les unités foncières à l'angle de deux voies d'une superficie égale ou inférieure à 499m² et les dents creuses d'une superficie égale ou inférieure à 499m² (conformément à la définition du PLU) : 10% Dans cette zone, un coefficient de biotope par surface dont les prescriptions sont précisées en annexe s'applique.
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m²,

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
	de jeux, espace détente, espace vert,…)	les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements Une application mutualisée et foisonnée des normes de stationnement dans les conditions fixées au Livre 1 est possible.

DISPOSITIONS RELATIVES À L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions du livre 1 relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'appliquent pas (Paragraphes I. et II. A. B. C. et D. de la section I. du chapitre 3 du titre II du livre 1).

Les dispositions du paragraphe II. E de la section I. du chapitre 3 du titre II du livre 1 concernant les règles générales des fermes (hors IBAN) s'appliquent

Les dispositions suivantes s'appliquent :

1. PRINCIPE GENERAL

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du règlement général de voirie communautaire notamment les saillies et surplombs sur le domaine public doivent être respectées.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

A. TRAITEMENT DES FACADES

1. CHOIX DES MATÉRIAUX

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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Dans le cadre d'une construction neuve, les mêmes matériaux que sur les immeubles représentatifs du patrimoine architectural local peuvent être imposés.

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.

Dans le cadre d'un ravalement, les revêtements doivent présenter un aspect et une finition identique au revêtement initial.

Les techniques de ravalement doivent respecter les méthodes de mise en œuvre des matériaux traditionnels de la région et les techniques de constructions d'époque du bâtiment.

L'usage de matériaux contemporains est autorisé dans le cadre d'un projet architectural global et dans une proportion limitée.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages, etc.) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

2. COMPOSITION DES FAÇADES

Dans le cadre d'une construction nouvelle, il sera veillé à trouver des accroches avec les niveaux des bâtiments mitoyens existants. Les baies devront présentées des proportions équivalentes.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée.

Toutes les façades d'une construction doivent bénéficier du même degré de qualité architecturale.

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 hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

La structure, la volumétrie et l'aspect des constructions devront être respectés. La composition des façades doit rester harmonieuse.

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.

Le traitement des rez-de-chaussée bordant le domaine public doit éviter le plus largement possible les locaux aveugles en façade et limiter les parties pleines, préjudiciables à la qualité de l'ambiance urbaine. Ils doivent présenter des rythmes, des jeux de matières et de teintes, des transparences. Le traitement de leur façade doit être cohérent avec les niveaux des étages supérieurs.

Pour les rez-de-chaussée commerciaux, tout habillage rapporté sur des façades maçonnées sera proscrit. Il y sera privilégié la restitution du matériau de façade originel.

Les "opérations groupées" doivent se caractériser par une unité de composition.

B. TRAITEMENT DES MENUISERIES, ORNEMENTS, MODENATURES ET AUTRES ELEMENTS DECORATIFS

1. ÉLÉMENT EN SAILLIE DES FAÇADES

Dans le cadre de la réhabilitation des façades de bâtiments anciens, les anciennes devantures, les balcons, les lucarnes, les garde-corps, les modénatures ainsi que les bow-windows et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique.

Les coffres de volets roulants ne devront pas apparaître dans le tableau des baies et seront placés à l'intérieur, entièrement dissimulés par la retombée.

Dans la mesure du possible, la protection des vitrines est assurée par des grilles ou des rideaux à mailles fines ajourées, de préférence disposés derrière les vitrines. Les rideaux pleins sont interdits.

2. OUVERTURES

Les portes et fenêtres doivent être réalisées selon les modèles d'origine (profils, compartiments, sections apparentes) et peintes. Le remplacement dit « en rénovation » (pose d'un nouveau cadre sans démontage de l'ancien) est interdit.

Le rythme et la proportion des ouvertures existantes est à préserver.

La création d'ouvertures supplémentaires en façade sera limitée, elles devront s'intégrer dans la régularité des ouvertures existantes.

C. TRAITEMENT DES TOITURES

Les matériaux de couvertures d'origine devront être conservés ou s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Toute fenêtre de toit sans couverture ne devra pas former saillie sur la toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux skydomes, lanterneaux, verrières, etc. des extensions, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère.

Dans la mesure du possible, les ouvertures créées en toiture seront placées dans l'axe des baies de la façade.

D. LES ANNEXES ET EXTENSIONS

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Dispositions complémentaires relatives au traitement des espaces extérieurs affectés au stockage et éléments techniques des constructions à usage de commerce et activités de service, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie ouverte à la circulation sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain.
- Les espaces extérieurs de stockage et les éléments techniques doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines accueillant de l'habitat.
- Les espaces extérieurs de stockage doivent être obligatoirement ceinturés de plantations denses et d'arbres de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire voie.

E. TRAITEMENT DES ELEMENTS TECHNIQUES

L’ensemble des dispositifs techniques liés à l’aération et au traitement de l’air, au chauffage ainsi que tout élément d’extraction et d’évacuation ne doivent pas être visibles depuis l’espace public.

Les dispositifs techniques (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, etc...), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Dans la mesure du possible :

- les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- le parcours des descentes d’évacuation des eaux pluviales s’inscrit dans la composition des façades ;
- les réservations pour les coffrets de l’ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures, en intégration ou en maçonnage.

1. Isolation par l’extérieur

L’isolation par l’extérieur doit être réalisée dans le respect des éléments remarquables à préserver de la façade et sous réserve d’une insertion qualitative dans le contexte urbain et paysager.

Elle doit privilégier l’animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor.

Toutefois, dans certains cas, justifiés pour des raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade ou de la toiture originelle, l’isolation par l’extérieur ne sera pas autorisée ; dans ce cas, une isolation des fenêtres et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

2. Dispositifs de production d’énergie renouvelable à partir du rayonnement solaire en toiture

Les capteurs solaires et photovoltaïques devront être de teinte uniforme, anti réfléchissant et de finition lisse et sous réserve d’une bonne intégration architecturale et paysagère.

3. Eoliennes

Les éoliennes sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l’urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Implantation sur construction

En toiture, l’implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions du présent livre, et d’une bonne intégration architecturale et paysagère.

En façade, l’implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire.

Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction

L’implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d’un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.

4. Antennes

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s’intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l’intérêt des lieux avoisinants ainsi qu’aux perspectives monumentales dans lesquels elles s’insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environ- nant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l’œil, une fausse cheminée, ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

5. Citernes et postes électriques

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz 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 avec celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. À défaut, ils doivent

être, soit construits sur un emplacement dissimulé des regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètres.

6. DISPOSITIFS DE RETENUE DES EAUX PLUVIALES

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration.

F. POUR L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER

Les jardins de devant existants ainsi que les espaces devant les immeubles en retrait de l'alignement participant à l'harmonie paysagère du front bâti constitué, sont à préserver. En aucun cas, ils ne peuvent être transformés en stationnement.

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 2.2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES – UGB2.2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones se caractérisent par une mixité fonctionnelle à dominante résidentielle et une forte présence de bâtiments d'activités. Le tissu se caractérise principalement par des constructions implantées de manière très dense ou dense, et formant le plus souvent un front bâti continu.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

■ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 20% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DE L'ERE INDUSTRIELLE – UGB3.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines à dominante résidentielle se caractérisent par une certaine mixité fonctionnelle, liée à la présence de commerces ou de bâtiments d'activités insérés dans le tissu urbain et issues de l'ère industrielle, et en particulier de l'entre-deux guerres. Le tissu résidentiel de l'ère industrielle se caractérise principalement par un parcellaire en lanière étroite et des constructions de maisons de ville mitoyennes implantées de manière dense et homogène en front à rue. Le front bâti est qualifié par une homogénéité du gabarit des constructions et du traitement de leurs façades. L'implantation des constructions forme des îlots fermés et libère des cœurs d'îlot parfois constitués d'ensembles verts et paysagers de qualité.

La préservation et la valorisation de ces zones offrant une forte identité patrimoniale et des qualités architecturales, urbaines et paysagères sont recherchées.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	Non règlementée
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	L'implantation des constructions est appréciée en ne tenant compte que des limites des voies existantes à la date de délivrance des autorisations. Il n'est pas autorisé de se référer aux voies nouvelles ouvertes à la circulation publique susceptibles d'être créées par l'autorisation. Les constructions neuves et les extensions ne peuvent pas s'implanter au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu:</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Toutefois, dès lors que la façade bâtie sur rue est assurée, les constructions peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ 3 mètres par rapport aux limites séparatives est autorisé sur une seule limite. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		Les constructions peuvent être implantées en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) si le 1er rang c'est-à-dire les constructions principales les plus proches de la voirie ou de l'emprise publique, est bâti. Sur ce retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Dans une bande de 15 à 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu:</u> Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 15 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à s'implanter à moins de trois mètres de la limite séparative non latérale ou à jouxter cette limite. Dans les deux cas, elles ne peuvent pas excéder une hauteur de 3,50 mètres sur leur façade la plus proche de la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit maximum d'une pente de 45°. Au-delà de cette bande de 3 mètres de retrait de la limite séparative non latérale, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés.
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 4.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES UGB4.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines à dominante résidentielle disposent d'une mixité des fonctions variable au regard de leur situation. Le tissu résidentiel intermédiaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne et des constructions le plus souvent jumelées et construites dans le cadre d'opération d'ensemble formant des îlots semi ouverts, denses ou moyennement denses en fonction des secteurs. L'implantation des constructions est principalement en retrait de la rue et les espaces libres en front à rue sont le plus souvent traités avec une cohérence paysagère et architecturale à préserver.

Le développement des fonctions de proximité, l'optimisation des potentialités foncières et les capacités d'amélioration de l'habitat existant sont recherchés dans le respect des caractères urbains et architecturaux et paysagers d'ensemble.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent : - soit s'aligner sur les constructions existantes sur l'unité foncière ; - soit s'aligner sur les constructions existantes sur les unités foncières contiguës. A défaut, les constructions doivent s'implanter : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ; - soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou de(s) limites séparative(s) latérale(s) concernée(s). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport aux limites séparatives est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, (L≥H/2). Les constructions peuvent être implantées en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) si le 1er rang c'est-à-dire les constructions principales les plus proches de la voirie ou de l'emprise publique, est bâti. Sur ce retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 20% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES UGB4.2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines à dominante résidentielle disposent d'une mixité des fonctions variable au regard de leur situation. Le tissu résidentiel intermédiaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne et des constructions le plus souvent jumelées et construites dans le cadre d'opération d'ensemble formant des îlots semi ouverts, denses ou moyennement denses en fonction des secteurs. L'implantation des constructions est principalement en retrait de la rue et les espaces libres en front à rue sont le plus souvent traités avec une cohérence paysagère et architecturale à préserver.

La diversification des fonctions de proximité, les capacités d'amélioration de l'habitat existant et de construction de nouveaux logements sont recherchées dans le respect des caractères urbains, architecturaux et paysagers d'ensemble.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent : - soit s'aligner sur les constructions existantes sur l'unité foncière ; - soit s'aligner sur les constructions existantes sur les unités foncières contiguës. A défaut, les constructions doivent s'implanter : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ; - soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter au moins une limite séparative latérale. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Sur la ou les autre(s) limite(s) séparative(s) latérale(s), ce retrait est ≥ à 3 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, les constructions peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). Ce retrait est ≥ à 3 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, (L≥H/2). Les constructions peuvent être implantées en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) si le 1er rang c'est-à-dire les constructions principales les plus proches de la voirie ou de l'emprise publique, est bâti. Sur ce retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 25% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS COLLECTIFS – UGB5.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat, et accueillent dans certains cas une mixité fonctionnelle avec des bureaux, des services et des commerces. Le tissu résidentiel collectif se caractérise par un grand parcellaire très distinct du tissu environnant et des constructions le plus souvent de hauteur élevée, implantées de manière variable en fonction des logiques d'ensemble de l'opération immobilière.

L'amélioration des constructions existantes, l'amélioration de l'insertion avec l'environnement urbain et la valorisation des abords des constructions notamment avec l'espace public sont recherchées.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Non réglementée
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	Non réglementée
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Non réglementée
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 20% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 6.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS PAVILLONAIRES – UGB6.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat individuel de type pavillonnaire mais peuvent accueillir d'autres types de formes d'habitat de manière ponctuelle et insérée dans le tissu. Le tissu résidentiel pavillonnaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne à élevée et des constructions le plus souvent de faible hauteur et de densité moyenne ou faible. Les constructions réalisées le plus souvent dans le cadre d'opérations d'ensemble de type lotissement sont implantées en retrait de la rue et sans mitoyenneté. Le tissu urbain aéré, se caractérise par une variété des formes architecturales et une présence végétale qui marquent le paysage.

La diversification des typologies bâties, l'optimisation mesurée du tissu et l'amélioration de l'habitat existant sont recherchées dans le respect des qualités paysagères et végétales. La qualité du traitement paysager d'ensemble des espaces libres entre les constructions, la rue et les limites parcellaires est souhaitée.

La mixité fonctionnelle y est autorisée sous réserve du respect des articles 1 et 2 du présent règlement.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40 %
	Équip. d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤12 mètres, les constructions peuvent jouxter une limite séparative latérale. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 20% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
	détente, espace vert,…)	espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 6.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS PAVILLONNAIRES – UGB6.2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat individuel de type pavillonnaire mais peuvent accueillir d'autres types de formes d'habitat de manière ponctuelle et insérée dans le tissu. Le tissu résidentiel pavillonnaire se caractérise principalement par un parcellaire de grande ou très grande taille et des constructions le plus souvent de faible hauteur et très faible densité implantées en retrait de la rue et sans mitoyenneté. Les constructions se caractérisent par une variété des formes architecturales et forment un tissu urbain aéré et une présence végétale qui marquent le paysage.

La diversification des typologies bâties, l'optimisation mesurée du tissu et l'amélioration de l'habitat existant sont recherchées dans le respect des qualités paysagères et végétales. La qualité du traitement paysager des espaces libres entre les constructions, la rue et les limites parcellaires est souhaitée.

La préservation du cadre de vie et du caractère vert et paysager de ce tissu est recherchée tout en permettant une optimisation légère du tissu et une amélioration de l'habitat existant.

La mixité fonctionnelle y est autorisée sous réserve du respect des articles 1 et 2 du présent règlement.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤12 mètres, les constructions peuvent jouxter une limite séparative latérale. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 25% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
	détente, espace vert,…)	espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 7.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UGB7.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat et regroupent de manière variée des logements collectifs, individuels groupés ou individuels pavillonnaires. Ces zones urbaines accueillent dans certains cas une forte mixité des fonctions en matière d'équipements, de services, de commerces et de bureaux. Les constructions s'inscrivent le plus souvent dans une opération d'ensemble de densité élevée à moyenne en fonction des tissus environnants avec une organisation d'ensemble des implantations et des traitements des espaces libres à préserver. Il peut aussi bien s'agir de secteurs existants à faire évoluer que de quartiers neufs à développer.

La diversification des typologies bâties, l'optimisation foncière notamment dans le cadre de nouvelles opérations d'ensemble, l'amélioration de l'habitat existant sont recherchées dans le respect des qualités urbaines architecturales et paysagères d'ensemble.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	50 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, soit observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤12 mètres : À moins que les constructions ne jouxtent la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s), la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur > 12 mètres, les constructions peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives ou jouxter une seule limite séparative latérale. Pour tous les retraits, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Les constructions sont toutefois autorisées à jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s)

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative non latérale, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 15% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 7.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UGB7.2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat et regroupent de manière variée des logements collectifs, individuels groupés ou individuels pavillonnaires. Ces zones urbaines accueillent dans certains cas une forte mixité des fonctions en matière d'équipements, de services, de commerces et de bureaux. Les constructions s'inscrivent le plus souvent dans une opération d'ensemble récente de densité élevée à moyenne en fonction des tissus environnants avec une organisation d'ensemble des implantations et des traitements des espaces libres à préserver.

Le maintien et le développement de la mixité fonctionnelle, l'amélioration de l'habitat existant et des abords des constructions sont recherchés dans le respect des qualités urbaines architecturales et paysagères d'ensemble du projet initial.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, soit observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤12 mètres : À moins que les constructions ne jouxtent la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s), la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur > 12 mètres, les constructions peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives ou jouxter une seule limite séparative latérale. Pour tous les retraits, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Les constructions sont toutefois autorisées à jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s)

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative non latérale, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 20% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 8. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX HAMEAUX – UGB8.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les hameaux regroupent le plus souvent des constructions de densité faible de type maisons individuelles isolées mais aussi plus ponctuellement des maisons de ville de l'ère industrielle et un habitat rural de type ferme. L'urbanisation des hameaux s'organise le plus souvent de manière linéaire le long des voies de circulation entrecoupées parfois de terrains libres de constructions.

L'amélioration de l'habitat existant et de l'insertion paysagère est recherchée dans le respect des objectifs métropolitains de préservation de l'étalement urbain et des capacités des réseaux.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol max		40%
Hauteur max	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, soit observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu
	Bande de constructibilité	L'implantation des constructions est appréciée en ne tenant compte que des limites des voies existantes à la date de délivrance des autorisations. Il n'est pas autorisé de se référer aux voies nouvelles ouvertes à la circulation publique susceptibles d'être créées par l'autorisation. Les constructions ne peuvent pas s'implanter au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales. Au-delà de cette bande de 25 mètres de profondeur, sont autorisées : - les extensions dans la limite de 30 % de la surface de plancher de la construction existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU ; - les annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,50 mètres.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		A moins que les constructions ne jouxtent la ou les limite(s) séparative(s), la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 30% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
Stationnement		-Cf plan de stationnement

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

TERRITOIRE DE DYNAMIQUE URBAINE DES VILLES DE L'ARC SUD EST - USE

Le territoire de dynamiques urbaines dit de l'arc sud-est s'étend de Villeneuve d'Ascq à l'entrée de l'autoroute A1 dans la couronne urbaine de la métropole, au niveau de Faches-Thumesnil. Ce territoire accueille une offre d'équipements et de services exceptionnelle, de l'offre de proximité aux très grands équipements métropolitains (Stade Pierre Mauroy, aéroport Lille-Lesquin, musée d'art contemporain et d'art brut, Université,…) mais aussi 2 pôles commerciaux de niveau d'agglomération (le centre-ville de Villeneuve d'Ascq, le pôle commercial de Faches-Thumesnil) et de grands pôles d'emplois organisés en parcs d'activités. Les tissus urbains sont assez hétérogènes, notamment du fait de la composition très spécifique de la ville nouvelle de Villeneuve d'Ascq, greffée sur d'anciens villages. Plus au sud, l'habitat individuel dense et intermédiaire domine. Par la diversité de ces ambiances urbaines, le territoire de l'arc sud-est bénéficie d'une bonne attractivité résidentielle, confortée par la présence des activités économiques et de grands espaces de nature et de loisirs (parc du Héron, golf, plaine des Périseaux,...). La présence d'infrastructures de transport majeures est à la fois une opportunité pour ce territoire d'entrée de ville et une faiblesse au regard des coupures urbaines et des nuisances qu'elles génèrent. Le territoire de l'arc sud-est est par ailleurs tributaire de contraintes environnementales non négligeables du fait de la présence de catiches et d'une partie de l'aire d'alimentation des captages sud de la métropole.

CHAPITRE 1.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – USE1.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces centralités se caractérisent par une forte mixité fonctionnelle et une offre importante d'équipements publics, de services de proximité, de commerces et de transports publics. Le tissu urbain des centralités urbaines principales se caractérise principalement par un parcellaire de faible taille, très densément bâti et accueillant des constructions formant le plus souvent un front bâti continu et des îlots fermés.

L'intensification et la diversification des usages ainsi que l'optimisation des potentialités foncières sont fortement recherchées.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 5000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service (sauf Artisanat et commerce de détail)/ Bureau***	60%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau) / Artisanat et commerce de détail	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions sont autorisées à :

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		- jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 15% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 1.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – USE1.2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces centralités se caractérisent par une forte mixité fonctionnelle et une offre importante d'équipements publics, de services de proximité, de commerces et de transports publics. Le tissu urbain des centralités urbaines principales se caractérise principalement par un parcellaire de faible taille, très densément bâti et accueillant des constructions formant le plus souvent un front bâti continu et des îlots fermés.

Il s'agit de préserver le caractère existant de la centralité pour des motifs urbains, architecturaux, paysagers ou patrimoniaux.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 5000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service (sauf Artisanat et commerce de détail)/ Bureau***	50 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau) / Artisanat et commerce de détail	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions sont autorisées à :

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		- jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée..
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 15% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 2.1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES – USE2.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones se caractérisent par une mixité fonctionnelle à dominante résidentielle et une forte présence d'implantation ou de bâtiments d'activités. Le tissu se caractérise principalement par des constructions implantées de manière très dense ou dense et formant le plus souvent un front bâti continu.

L'intensification, la dynamisation en termes de services et de commerces et l'accompagnement de la mutation du tissu ancien sont fortement recherchés.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les Dispositions Générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	50%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 15% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 2.1.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES - USE2.1.1 DE LILLE

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones se caractérisent par une mixité fonctionnelle à dominante résidentielle et une forte présence d'implantation ou de bâtiments d'activités. Le tissu se caractérise principalement par des constructions implantées de manière très denses ou denses et formant le plus souvent un front bâti continu.

L'intensification, la dynamisation en termes de services et de commerces et l'accompagnement de la mutation du tissu ancien sont fortement recherchés.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 2000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les Dispositions Générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation***	50%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau) / Commerce / Activités de service / Bureau	75%
	Cas particuliers pour toutes les destinations	"Le dépassement de l'emprise au sol maximum prévue ci-dessus est autorisé dans les cas suivants : - Pour les travaux portant sur une construction existante, si le dépassement de l'emprise est justifié par une mise en conformité avec les normes de sécurité incendie et d'accessibilité prévues par le code de la construction et de l'habitation; - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 500 m² qui sont, soit situés à l'angle de 2 voies, soit entre 2 voies distantes de moins de 15 m; - En cas de dent creuse.
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales) Les toitures, combles aménagés et étages en retrait (limités à deux étages) doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche ou la ligne de l'égout des toitures ou la base de l'acrotère. Une toiture avec brisis est acceptée quand elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel.
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Toutefois, un retrait peut être envisagé pour des motifs de qualité urbaine et sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 12 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Toute construction doit être implantée en jouxtant les limites séparatives latérales. Cependant, il peut être dérogé à l'implantation d'une construction en limite séparative si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'éclairement d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. A défaut d'être implanté en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche. Dans une bande de 12 à 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : Toute construction doit être implantée en jouxtant les limites séparatives latérales. A défaut d'être implantée en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche. Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale à partir de 3,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives latérales à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Cependant, cette hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative (latérale ou non latérale) peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation d'un bâtiment, s'il est contigu à un bâtiment existant dépassant cette hauteur uniquement sur la limite séparative concernée et dans la limite de la hauteur du bâtiment contigu existant.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : Toute construction doit être implantée en jouxtant les limites séparatives latérales. A défaut d'être implantée en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche. Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale à partir de 3,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives (latérales ou non latérale) à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à quinze mètres : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,50 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou les limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées. Cependant, cette hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative non latérale peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation d'un bâtiment, s'il est contigu à un bâtiment existant dépassant cette hauteur, uniquement sur la limite séparative concernée et dans la limite de la hauteur du bâtiment contigu existant. Dans tous les autres cas : Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale à partir de 1 mètre de hauteur sur les limites séparatives non latérales à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. A défaut d'être implanté en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche.
	Constructions légères (exemple : à usage d'abri de jardin ou d'abris à buche)	Les dispositions générales ne s'appliquent pas. Pour les constructions légères à usage d'abris de jardin ou d'abris à bûche dont la surface de plancher et/ou l'emprise au sol sont inférieures ou égales à 10m2 en dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres, l'implantation par rapport aux limites séparative n'est pas réglementée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Habitation : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. Activités et services publics : Si elles sont affectées en intégralité à de l'activité ou à des services publics/d'intérêt collectif, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à 4 mètres.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Un minimum de 30 % de la surface de l'unité foncière doit être réservé à la pleine terre. Ce taux peut être modulé de la manière suivante : - Pour les unités foncières d'une superficie égale ou inférieure à 199m² : 10% - Pour les unités foncières d'une superficie comprise entre 200 et 399m² : 20% - Pour les unités foncières d'une superficie égale ou supérieure à 400m² : 30% - Pour les unités foncières à l'angle de deux voies d'une superficie égale ou inférieure à 499m² et les dents creuses d'une superficie égale ou inférieure à 499m² (conformément à la définition du PLU) : 10% Dans cette zone, un coefficient de biotope par surface dont les prescriptions sont précisées en annexe s'applique.
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Stationnement		Cf. plan des stationnements Une application mutualisée et foisonnée des normes de stationnement dans les conditions fixées au Livre 1 est possible.

DISPOSITIONS RELATIVES À L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions du livre 1 relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'appliquent pas (Paragraphes I. et II. A. B. C. et D. de la section I. du chapitre 3 du titre II du livre 1).

Les dispositions du paragraphe II. E de la section I. du chapitre 3 du titre II du livre 1 concernant les règles générales des fermes (hors IBAN) s'appliquent.
Les dispositions suivantes s'appliquent :

1. PRINCIPE GENERAL

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du règlement général de voirie communautaire notamment les saillies et surplombs sur le domaine public doivent être respectées.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

A. TRAITEMENT DES FACADES

1. CHOIX DES MATÉRIAUX

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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Dans le cadre d'une construction neuve, les mêmes matériaux que sur les immeubles représentatifs du patrimoine architectural local peuvent être imposés.

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.

Dans le cadre d'un ravalement, les revêtements doivent présenter un aspect et une finition identique au revêtement initial.

Les techniques de ravalement doivent respecter les méthodes de mise en œuvre des matériaux traditionnels de la région et les techniques de constructions d'époque du bâtiment.

L'usage de matériaux contemporains est autorisé dans le cadre d'un projet architectural global et dans une proportion limitée.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages, etc.) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

2. COMPOSITION DES FAÇADES

Dans le cadre d'une construction nouvelle, il sera veillé à trouver des accroches avec les niveaux des bâtiments mitoyens existants. Les baies devront présentées des proportions équivalentes.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée.

Toutes les façades d'une construction doivent bénéficier du même degré de qualité architecturale.

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 hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

La structure, la volumétrie et l'aspect des constructions devront être respectés. La composition des façades doit rester harmonieuse.

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.

Le traitement des rez-de-chaussée bordant le domaine public doit éviter le plus largement possible les locaux aveugles en façade et limiter les parties pleines, préjudiciables à la qualité de l'ambiance urbaine. Ils doivent présenter des rythmes, des jeux de matières et de teintes, des transparences. Le traitement de leur façade doit être cohérent avec les niveaux des étages supérieurs.

Pour les rez-de-chaussée commerciaux, tout habillage rapporté sur des façades maçonnées sera proscrit. Il y sera privilégié la restitution du matériau de façade originel.

Les "opérations groupées" doivent se caractériser par une unité de composition.

B. TRAITEMENT DES MENUISERIES, ORNEMENTS, MODENATURES ET AUTRES ELEMENTS DECORATIFS

1. ÉLÉMENT EN SAILLIE DES FAÇADES

Dans le cadre de la réhabilitation des façades de bâtiments anciens, les anciennes devantures, les balcons, les lucarnes, les garde-corps, les modénatures ainsi que les bow-windows et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique.

Les coffres de volets roulants ne devront pas apparaître dans le tableau des baies et seront placés à l'intérieur, entièrement dissimulés par la retombée.

Dans la mesure du possible, la protection des vitrines est assurée par des grilles ou des rideaux à mailles fines ajourées, de préférence disposés derrière les vitrines. Les rideaux pleins sont interdits.

2. OUVERTURES

Les portes et fenêtres doivent être réalisées selon les modèles d'origine (profils, compartiments, sections apparentes) et peintes. Le remplacement dit « en rénovation » (pose d'un nouveau cadre sans démontage de l'ancien) est interdit.

Le rythme et la proportion des ouvertures existantes est à préserver.

La création d'ouvertures supplémentaires en façade sera limitée, elles devront s'intégrer dans la régularité des ouvertures existantes.

C. TRAITEMENT DES TOITURES

Les matériaux de couvertures d'origine devront être conservés ou s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Toute fenêtre de toit sans couverture ne devra pas former saillie sur la toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux skydomes, lanterneaux, verrières, etc. des extensions, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère.

Dans la mesure du possible, les ouvertures créées en toiture seront placées dans l'axe des baies de la façade.

D. LES ANNEXES ET EXTENSIONS

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Dispositions complémentaires relatives au traitement des espaces extérieurs affectés au stockage et éléments techniques des constructions à usage de commerce et activités de service, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie ouverte à la circulation sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain.
- Les espaces extérieurs de stockage et les éléments techniques doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines accueillant de l'habitat.
- Les espaces extérieurs de stockage doivent être obligatoirement ceinturés de plantations denses et d'arbres de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire voie.

E. TRAITEMENT DES ELEMENTS TECHNIQUES

L'ensemble des dispositifs techniques liés à l'aération et au traitement de l'air, au chauffage ainsi que tout élément d'extraction et d'évacuation ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les dispositifs techniques (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, etc...), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Dans la mesure du possible :

- les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades ;

- les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures, en intégration ou en maçonnage.

1. Isolation par l'extérieur

L'isolation par l'extérieur doit être réalisée dans le respect des éléments remarquables à préserver de la façade et sous réserve d'une insertion qualitative dans le contexte urbain et paysager.

Elle doit privilégier l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor.

Toutefois, dans certains cas, justifiés pour des raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade ou de la toiture originelle, l'isolation par l'extérieur ne sera pas autorisée ; dans ce cas, une isolation des fenêtres et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

2. Dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir du rayonnement solaire en toiture

Les capteurs solaires et photovoltaïques devront être de teinte uniforme, anti réfléchissant et de finition lisse et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

3. Eoliennes

Les éoliennes sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Implantation sur construction

En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions du présent livre, et d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire.

Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction

L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.

4. Antennes

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environ- nant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

5. Citernes et postes électriques

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz 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 avec celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. À défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé des regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètres.

6. Dispositifs de retenue des eaux pluviales

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration.

F. POUR L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER

Les jardins de devant existants ainsi que les espaces devant les immeubles en retrait de l'alignement participant à l'harmonie paysagère du front bâti constitué, sont à préserver. En aucun cas, ils ne peuvent être transformés en stationnement.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 2.2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES – USE2.2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones se caractérisent par une mixité fonctionnelle à dominante résidentielle et une forte présence de bâtiments d'activités. Le tissu se caractérise principalement par des constructions implantées de manière très dense ou dense et formant le plus souvent un front bâti continu.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 20% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DE L'ERE INDUSTRIELLE – USE3.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines à dominante résidentielle se caractérisent par une certaine mixité fonctionnelle liée à la présence de commerces ou de bâtiments d'activités insérés dans le tissu urbain et issues de l'ère industrielle, et en particulier de l'entre-deux guerres. Le tissu résidentiel de l'ère industrielle se caractérise principalement par un parcellaire en lanière étroite et des constructions de maisons de ville mitoyennes implantées de manière dense et homogène en front à rue. Le front bâti est qualifié par une homogénéité du gabarit des constructions et du traitement de leurs façades. L'implantation des constructions forme des îlots fermés et libère des cœurs d'îlot parfois constitués d'ensembles verts et paysagers de qualité.

La préservation et la valorisation de ces zones offrant une forte identité patrimoniale et des qualités architecturales, urbaines et paysagères sont recherchées.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	Non règlementée
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	L'implantation des constructions est appréciée en ne tenant compte que des limites des voies existantes à la date de délivrance des autorisations. Il n'est pas autorisé de se référer aux voies nouvelles ouvertes à la circulation publique susceptibles d'être créées par l'autorisation. Les constructions neuves et les extensions ne peuvent pas s'implanter au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu:</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Toutefois, dès lors que la façade bâtie sur rue est assurée, les constructions peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ 3 mètres par rapport aux limites séparatives est autorisé sur une seule limite. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Les constructions peuvent être implantées en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) si le 1er rang c'est-à-dire les constructions

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		principales les plus proches de la voirie ou de l'emprise publique, est bâti. Sur ce retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Dans une bande de 15 à 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu:</u> Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 15 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à s'implanter à moins de trois mètres de la limite séparative non latérale ou à jouxter cette limite. Dans les deux cas, elles ne peuvent pas excéder une hauteur de 3,50 mètres sur leur façade la plus proche de la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit maximum d'une pente de 45°. Au-delà de cette bande de 3 mètres de retrait de la limite séparative non latérale, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés.
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 4.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES USE4.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

.Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines à dominante résidentielle disposent d'une mixité des fonctions variable au regard de leur situation. Le tissu résidentiel intermédiaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne et des constructions le plus souvent jumelées et construites dans le cadre d'opérations d'ensemble formant des îlots semi ouverts, denses ou moyennement denses en fonction des secteurs. L'implantation des constructions est principalement en retrait de la rue et les espaces libres en front à rue sont le plus souvent traités avec une cohérence paysagère et architecturale à préserver.

Le développement des fonctions de proximité, l'optimisation des potentialités foncières et les capacités d'amélioration de l'habitat existant sont recherchés dans le respect des caractères urbains et architecturaux et paysagers d'ensemble.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent : - soit s'aligner sur les constructions existantes sur l'unité foncière ; - soit s'aligner sur les constructions existantes sur les unités foncières contiguës. A défaut, les constructions doivent s'implanter : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ; - soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou de(s) limites séparative(s) latérale(s) concernée(s). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport aux limites séparatives est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, (L≥H/2). Les constructions peuvent être implantées en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) si le 1er rang c'est-à-dire les constructions principales les plus proches de la voirie ou de l'emprise publique, est bâti. Sur ce retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces <u>deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).</u>
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
par rapport aux autres sur une même propriété		la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée..
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 20% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES USE4.2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines à dominante résidentielle disposent d'une mixité des fonctions variable au regard de leur situation. Le tissu résidentiel intermédiaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne et des constructions le plus souvent jumelées et construites dans le cadre d'opérations d'ensemble formant des îlots semi ouverts, denses ou moyennement denses en fonction des secteurs. L'implantation des constructions est principalement en retrait de la rue et les espaces libres en front à rue sont le plus souvent traités avec une cohérence paysagère et architecturale à préserver.

La diversification des fonctions de proximité, les capacités d'amélioration de l'habitat existant et de construction de nouveaux logements sont recherchées dans le respect des caractères urbains et architecturaux et paysagers d'ensemble.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation*** ***Commerce et Activités de service / Bureau***	40%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent : - soit s'aligner sur les constructions existantes sur l'unité foncière ; - soit s'aligner sur les constructions existantes sur les unités foncières contiguës. A défaut, les constructions doivent s'implanter : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ; - soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter au moins une limite séparative latérale. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Sur la ou les autre(s) limite(s) séparative(s) latérale(s), ce retrait est ≥ à 3 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, les constructions peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). Ce retrait est ≥ à 3 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, (L≥H/2). Les constructions peuvent être implantées en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) si le 1er rang c'est-à-dire les constructions principales les plus proches de la voirie ou de l'emprise publique, est bâti. Sur ce retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 25% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS COLLECTIFS – USE5.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat, et accueillent dans certains cas une mixité fonctionnelle avec des bureaux, des services et des commerces. Le tissu résidentiel collectif se caractérise par un grand parcellaire très distinct du tissu environnant et des constructions le plus souvent de hauteur élevée, implantées de manière variable en fonction des logiques d'ensemble de l'opération immobilière.

L'amélioration des constructions existantes, l'amélioration de l'insertion avec l'environnement urbain et la valorisation des abords des constructions notamment avec l'espace public sont recherchées.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Non réglementée
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	Non réglementée
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Non réglementée
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 20% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 6.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS PAVILLONNAIRES– USE6.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat individuel de type pavillonnaire mais peuvent accueillir d'autres types de forme d'habitat de manière ponctuelle et insérée dans le tissu. Le tissu résidentiel pavillonnaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne à élevée et des constructions le plus souvent de faible hauteur et densité moyenne ou faible. Les constructions réalisées le plus souvent dans le cadre d'opérations d'ensemble de type lotissement sont implantées en retrait de la rue et sans mitoyenneté. Le tissu urbain aéré, se caractérise par une variété des formes architecturales et une présence végétale qui marquent le paysage.

La diversification des typologies bâties, l'optimisation mesurée du tissu et l'amélioration de l'habitat existant sont recherchées dans le respect des qualités paysagères et végétales. La qualité du traitement paysager d'ensemble des espaces libres entre les constructions, la rue et les limites parcellaires est souhaitée.

La mixité fonctionnelle y est autorisée sous réserve du respect des articles 1 et 2 du présent règlement.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40 %
	Équip. d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤12 mètres, les constructions peuvent jouxter une limite séparative latérale. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative non latérale, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 20% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 6.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS PAVILLONNAIRES – USE6.2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat individuel de type pavillonnaire mais peuvent accueillir d'autres types de forme d'habitat de manière ponctuelle et insérée dans le tissu. Le tissu résidentiel pavillonnaire se caractérise principalement par un parcellaire de grande ou très grande taille et des constructions le plus souvent de faible hauteur et très faible densité implantées en retrait de la rue et sans mitoyenneté. Les constructions se caractérisent par une variété des formes architecturales et forment un tissu urbain aéré et une présence végétale qui marquent le paysage.

La diversification des typologies bâties, l'optimisation mesurée du tissu et l'amélioration de l'habitat existant sont recherchées dans le respect des qualités paysagères et végétales. La qualité du traitement paysager des espaces libres entre les constructions, la rue et les limites parcellaires est souhaitée.

La préservation du cadre de vie et du caractère vert et paysager de ce tissu est recherchée tout en permettant une optimisation légère du tissu et une amélioration de l'habitat existant.

La mixité fonctionnelle y est autorisée sous réserve du respect des articles 1 et 2 du présent règlement.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤12 mètres, les constructions peuvent jouxter une limite séparative latérale. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 25% Commerce et activités de service / autres activités du secteur secondaire Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
	détente, espace vert,…)	À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 7.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – USE7.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat et regroupent de manière variée des logements collectifs, individuels groupés ou individuels pavillonnaires. Ces zones urbaines accueillent dans certains cas une forte mixité des fonctions en matière d'équipements, de services, de commerces et de bureaux. Les constructions s'inscrivent le plus souvent dans une opération d'ensemble de densité élevée à moyenne en fonction des tissus environnants avec une organisation d'ensemble des implantations et des traitements des espaces libres à préserver. Il peut aussi bien s'agir de secteurs existants à faire évoluer que de quartiers neufs à développer.

La diversification des typologies bâties, l'optimisation foncière notamment dans le cadre de nouvelles opérations d'ensemble, l'amélioration de l'habitat existant sont recherchées dans le respect des qualités urbaines architecturales et paysagères d'ensemble.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	50 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, soit observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤12 mètres : À moins que les constructions ne jouxtent la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s), la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur > 12 mètres, les constructions peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives ou jouxter une seule limite séparative latérale. Pour tous les retraits, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Les constructions sont toutefois autorisées à jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		séparative non latérale, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 15% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 7.1.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES– USE7.1.1 DE LILLE

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat et regroupent de manière variée des logements collectifs, individuels groupés ou individuels pavillonnaires. Ces zones urbaines accueillent dans certains cas une forte mixité des fonctions en matière d'équipements, de services, de commerces et de bureaux. Les constructions s'inscrivent le plus souvent dans une opération d'ensemble de densité élevée à moyenne en fonction des tissus environnants avec une organisation d'ensemble des implantations et des traitements des espaces libres à préserver. Il peut aussi bien s'agir de secteurs existants à faire évoluer que de quartiers neufs à développer.

La diversification des typologies bâties, l'optimisation foncière notamment dans le cadre de nouvelles opérations d'ensemble, l'amélioration de l'habitat existant sont recherchées dans le respect des qualités urbaines architecturales et paysagères d'ensemble.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation*** ***Commerce / Activités de service / Bureau***	50 %
	Cas particuliers pour toutes les destinations	Le dépassement de l'emprise au sol maximum prévue ci-dessus est autorisé dans les cas suivants : - Pour les travaux portant sur une construction existante, si le dépassement de l'emprise est justifié par une mise en conformité avec les normes de sécurité incendie et d'accessibilité prévues par le code de la construction et de l'habitation; - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 500 m² qui sont, soit situés à l'angle de 2 voies, soit entre 2 voies distantes de moins de 15 m; - En cas de dent creuse.
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales) Les toitures, combles aménagés et étages en retrait (limités à deux étages) doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche ou la ligne de l'égout des toitures ou la base de l'acrotère. Une toiture avec brisis est acceptée quand elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel.
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Toutefois, un retrait peut être envisagé pour des motifs de qualité urbaine et sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 12 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Toute construction doit être implantée en jouxtant les limites séparatives latérales. Cependant, il peut être dérogé à l'implantation d'une construction en limite séparative si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'éclairement d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. A défaut d'être implanté en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche. Dans une bande de 12 à 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : Toute construction doit être implantée en jouxtant les limites séparatives latérales. A défaut d'être implantée en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche. Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale à partir de 3,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives latérales à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Cependant, cette hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative (latérale ou non latérale) peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation d'un bâtiment, s'il est contigu à un bâtiment existant dépassant cette hauteur uniquement sur la limite séparative concernée et dans la limite de la hauteur du bâtiment contigu existant.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		<u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Toute construction doit être implantée en jouxtant les limites séparatives latérales. A défaut d'être implantée en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale à partir de 3,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives (latérales ou non latérale) à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
	Implantation par rapport aux limites non latérales	<u>Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à quinze mètres :</u> La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,50 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou les limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées. Cependant, cette hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative non latérale peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation d'un bâtiment, s'il est contigu à un bâtiment existant dépassant cette hauteur, uniquement sur la limite séparative concernée et dans la limite de la hauteur du bâtiment contigu existant. <u>Dans tous les autres cas :</u> Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale à partir de 1 mètre de hauteur sur les limites séparatives non latérales à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. A défaut d'être implanté en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche.
	Constructions légères (exemple : à usage d'abri de jardin ou d'abris à buche)	Les dispositions générales ne s'appliquent pas. Pour les constructions légères à usage d'abris de jardin ou d'abris à bûche dont la surface de plancher et/ou l'emprise au sol sont inférieures ou égales à 10m2 en dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres, l'implantation par rapport aux limites séparative n'est pas réglementée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Habitation : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. Activités et services publics : Si elles sont affectées en intégralité à de l'activité ou à des services publics/d'intérêt collectif, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à 4 mètres.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Un minimum de 30 % de la surface de l'unité foncière doit être réservé à la pleine terre. Dans cette zone, un coefficient de biotope par surface dont les prescriptions sont précisées en annexe s'applique.
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements Une application mutualisée et foisonnée des normes de stationnement dans les conditions fixées au Livre 1 est possible.

DISPOSITIONS RELATIVES À L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions du livre 1 relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'appliquent pas (Paragraphes I. et II. A. B. C. et D. de la section I. du chapitre 3 du titre II du livre 1).

Les dispositions du paragraphe II. E de la section I. du chapitre 3 du titre II du livre 1 concernant les règles générales des fermes (hors IBAN) s'appliquent.
Les dispositions suivantes s'appliquent :

1. PRINCIPE GENERAL

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du règlement général de voirie communautaire notamment les saillies et surplombs sur le domaine public doivent être respectées.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

A. TRAITEMENT DES FACADES

1. CHOIX DES MATÉRIAUX

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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Dans le cadre d'une construction neuve, les mêmes matériaux que sur les immeubles représentatifs du patrimoine architectural local peuvent être imposés.

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.

Dans le cadre d'un ravalement, les revêtements doivent présenter un aspect et une finition identique au revêtement initial.

Les techniques de ravalement doivent respecter les méthodes de mise en œuvre des matériaux traditionnels de la région et les techniques de constructions d'époque du bâtiment.

L'usage de matériaux contemporains est autorisé dans le cadre d'un projet architectural global et dans une proportion limitée.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages, etc.) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

2. COMPOSITION DES FAÇADES

Dans le cadre d'une construction nouvelle, il sera veillé à trouver des accroches avec les niveaux des bâtiments mitoyens existants. Les baies devront présentées des proportions équivalentes.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée.

Toutes les façades d'une construction doivent bénéficier du même degré de qualité architecturale.

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 hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

La structure, la volumétrie et l'aspect des constructions devront être respectés. La composition des façades doit rester harmonieuse.

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.

Le traitement des rez-de-chaussée bordant le domaine public doit éviter le plus largement possible les locaux aveugles en façade et limiter les parties pleines, préjudiciables à la qualité de l'ambiance urbaine. Ils doivent présenter des rythmes, des jeux de matières et de teintes, des transparences. Le traitement de leur façade doit être cohérent avec les niveaux des étages supérieurs.

Pour les rez-de-chaussée commerciaux, tout habillage rapporté sur des façades maçonnées sera proscrit. Il y sera privilégié la restitution du matériau de façade originel.

Les "opérations groupées" doivent se caractériser par une unité de composition.

B. TRAITEMENT DES MENUISERIES, ORNEMENTS, MODENATURES ET AUTRES ELEMENTS DECORATIFS

1. ÉLÉMENT EN SAILLIE DES FAÇADES

Dans le cadre de la réhabilitation des façades de bâtiments anciens, les anciennes devantures, les balcons, les lucarnes, les garde-corps, les modénatures ainsi que les bow-windows et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique.

Les coffres de volets roulants ne devront pas apparaître dans le tableau des baies et seront placés à l'intérieur, entièrement dissimulés par la retombée.

Dans la mesure du possible, la protection des vitrines est assurée par des grilles ou des rideaux à mailles fines ajourées, de préférence disposés derrière les vitrines. Les rideaux pleins sont interdits.

2. OUVERTURES

Les portes et fenêtres doivent être réalisées selon les modèles d'origine (profils, compartiments, sections apparentes) et peintes. Le remplacement dit « en rénovation » (pose d'un nouveau cadre sans démontage de l'ancien) est interdit.

Le rythme et la proportion des ouvertures existantes est à préserver.

La création d'ouvertures supplémentaires en façade sera limitée, elles devront s'intégrer dans la régularité des ouvertures existantes.

C. TRAITEMENT DES TOITURES

Les matériaux de couvertures d'origine devront être conservés ou s'harmoniser avec les constructions environnantes.

Toute fenêtre de toit sans couverture ne devra pas former saillie sur la toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux skydomes, lanterneaux, verrières, etc. des extensions, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère.

Dans la mesure du possible, les ouvertures créées en toiture seront placées dans l'axe des baies de la façade.

D. LES ANNEXES ET EXTENSIONS

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Dispositions complémentaires relatives au traitement des espaces extérieurs affectés au stockage et éléments techniques des constructions à usage de commerce et activités de service, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie ouverte à la circulation sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain.

- Les espaces extérieurs de stockage et les éléments techniques doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines accueillant de l'habitat.

- Les espaces extérieurs de stockage doivent être obligatoirement ceinturés de plantations denses et d'arbres de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire voie.

E. TRAITEMENT DES ELEMENTS TECHNIQUES

L'ensemble des dispositifs techniques liés à l'aération et au traitement de l'air, au chauffage ainsi que tout élément d'extraction et d'évacuation ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les dispositifs techniques (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, etc...), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Dans la mesure du possible :

- les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;

- le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades ;

- les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures, en intégration ou en maçonnage.

1. ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR

L'isolation par l'extérieur doit être réalisée dans le respect des éléments remarquables à préserver de la façade et sous réserve d'une insertion qualitative dans le contexte urbain et paysager.

Elle doit privilégier l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor.

Toutefois, dans certains cas, justifiés pour des raisons patrimoniales ou architecturales, dans le but de préserver la composition et les détails de la façade ou de la toiture originelle, l'isolation par l'extérieur ne sera pas autorisée ; dans ce cas, une isolation des fenêtres et du plancher bas sera préconisée pour atteindre les performances énergétiques envisagées.

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE À PARTIR DU RAYONNEMENT SOLAIRE EN TOITURE

Les capteurs solaires et photovoltaïques devront être de teinte uniforme, anti réfléchissant et de finition lisse et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

3. EOLIENNES

Les éoliennes sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Implantation sur construction

En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions du présent livre, et d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire.

Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction

L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.

4. ANTENNES

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environ- nant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

5. CITERNES ET POSTES ÉLECTRIQUES

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz 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 avec celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. À défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé des regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètres.

6. DISPOSITIFS DE RETENUE DES EAUX PLUVIALES

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration.

F. POUR L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER

Les jardins de devant existants ainsi que les espaces devant les immeubles en retrait de l'alignement participant à l'harmonie paysagère du front bâti constitué, sont à préserver. En aucun cas, ils ne peuvent être transformés en stationnement.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s’appliquent.

CHAPITRE 7.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – USE7.2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat et regroupent de manière variée des logements collectifs, individuels groupés ou individuels pavillonnaires. Ces zones urbaines accueillent dans certains cas une forte mixité des fonctions en matière d'équipements, de services, de commerces et de bureaux. Les constructions s'inscrivent le plus souvent dans une opération d'ensemble récente de densité élevée à moyenne en fonction des tissus environnants avec une organisation d'ensemble des implantations et des traitements des espaces libres à préserver.

Le maintien et le développement de la mixité fonctionnelle, l'amélioration de l'habitat existant et des abords des constructions sont recherchés dans le respect des qualités urbaines architecturales et paysagères d'ensemble du projet initial.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, soit observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤12 mètres : À moins que les constructions ne jouxtent la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s), la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur > 12 mètres, les constructions peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives ou jouxter une seule limite séparative latérale. Pour tous les retraits, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Les constructions sont toutefois autorisées à jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative non

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		latérale, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 20% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 7.2.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – USE7.2.1 DE LESQUIN

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat et regroupent de manière variée des logements collectifs, individuels groupés ou individuels pavillonnaires. Ces zones urbaines accueillent dans certains cas une forte mixité des fonctions en matière d'équipements, de services, de commerces et de bureaux. Les constructions s'inscrivent le plus souvent dans une opération d'ensemble récente de densité élevée à moyenne en fonction des tissus environnants avec une organisation d'ensemble des implantations et des traitements des espaces libres à préserver.

Le maintien et le développement de la mixité fonctionnelle, l'amélioration de l'habitat existant et des abords des constructions sont recherchés dans le respect des qualités urbaines architecturales et paysagères d'ensemble du projet initial.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 2000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, soit observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤12 mètres : À moins que les constructions ne jouxtent la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s), la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur > 12 mètres, les constructions peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives ou jouxter une seule limite séparative latérale. Pour tous les retraits, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Les constructions sont toutefois autorisées à jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative non latérale, les

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 20% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 8. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX HAMEAUX – USE8.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les hameaux regroupent le plus souvent des constructions de densité faible de type maisons individuelles isolées mais aussi plus ponctuellement des maisons de ville de l'ère industrielle et un habitat rural de type ferme. L'urbanisation des hameaux s'organise le plus souvent de manière linéaire le long des voies de circulation entrecoupées parfois de terrains libres de constructions.

L'amélioration de l'habitat existant et de l'insertion paysagère est recherchée dans le respect des objectifs métropolitains de préservation de l'étalement urbain et des capacités des réseaux.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol max		40%
Hauteur max	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, soit observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu
	Bande de constructibilité	L'implantation des constructions est appréciée en ne tenant compte que des limites des voies existantes à la date de délivrance des autorisations. Il n'est pas autorisé de se référer aux voies nouvelles ouvertes à la circulation publique susceptibles d'être créées par l'autorisation. Les constructions ne peuvent pas s'implanter au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales. Au-delà de cette bande de 25 mètres de profondeur, sont autorisées : - les extensions dans la limite de 30 % de la surface de plancher de la construction existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU ; - les annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,50 mètres
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		A moins que les constructions ne jouxtent la ou les limite(s) séparative(s), la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 30% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
Stationnement		Cf plan de stationnement

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

TERRITOIRE DE DYNAMIQUE URBAINE DES VILLES DU CANAL URBAIN - UVC

Le territoire de la couronne urbaine appelé « la ville du canal urbain » s'étire le long du canal à grand gabarit de la Deûle, depuis l'entrée de la voie d'eau dans Lille jusqu'à Wambrechies. Il s'agit historiquement de communes très proches de la ville centre qui se sont développées suivant 3 logiques : un développement industriel le long du canal et des grandes infrastructures ferrées, des faubourgs d'habitat plutôt ouvrier et des linéaires de villas, hôtels particuliers, maisons bourgeoises le long d'espaces publics majeurs comme l'avenue de l'Hippodrome. Composé principalement de tissus urbains denses, le territoire présente une vocation à dominante d'habitat, imbriqué avec quelques linéaires et centralités commerciaux. Le long du canal, l'espace a été longtemps dédié à des zones d'activités économiques, industrielles et portuaires, « coupant » la ville de son rapport à la voie d'eau. La particularité du territoire réside dans ses grandes emprises industrielles et/ou d'équipements dont la mutabilité est avérée et dont la reconversion est déjà engagée, en particulier en bord à canal.

CHAPITRE 1.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UVC1.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces centralités se caractérisent par une forte mixité fonctionnelle et une offre importante d'équipements publics, de services de proximité, de commerces et de transports publics. Le tissu urbain des centralités urbaines principales se caractérise principalement par un parcellaire de faible taille, très densément bâti et accueillant des constructions formant le plus souvent un front bâti continu et des îlots fermés.

L'intensification et la diversification des usages ainsi que l'optimisation des potentialités foncières sont fortement recherchées.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 5000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service (sauf Artisanat et commerce de détail) / Bureau***	60%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau) / Artisanat et commerce de détail	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions sont autorisées à :

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		- jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 15% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 1.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UVC1.2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces centralités se caractérisent par une forte mixité fonctionnelle et une offre importante d'équipements publics, de services de proximité, de commerces et de transports publics. Le tissu urbain des centralités urbaines principales se caractérise principalement par un parcellaire de faible taille, très densément bâti et accueillant des constructions formant le plus souvent un front bâti continu et des îlots fermés.

Il s'agit de préserver le caractère existant de la centralité pour des motifs urbains, architecturaux, paysagers ou patrimoniaux.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 5000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service (sauf Artisanat et commerce de détail) / Bureau***	50 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau) / Artisanat et commerce de détail	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions sont autorisées à :

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		- jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 15% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 2.1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES – UVC2.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones se caractérisent par une mixité fonctionnelle à dominante résidentielle et une forte présence d'implantation ou de bâtiments d'activités. Le tissu se caractérise principalement par des constructions implantées de manière très denses ou denses et formant le plus souvent un front bâti continu.

L'intensification, la dynamisation en termes de services et de commerces et l'accompagnement de la mutation du tissu ancien sont fortement recherchés.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	50%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 15% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 2.2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES – UVC2.2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones se caractérisent par une mixité fonctionnelle à dominante résidentielle et une forte présence de bâtiments d'activités. Le tissu se caractérise principalement par des constructions implantées de manière très denses ou denses et formant le plus souvent un front bâti continu.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 20% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DE L'ERE INDUSTRIELLE – UVC3.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines à dominante résidentielle se caractérisent par une certaine mixité fonctionnelle liée à la présence de commerces ou de bâtiments d'activités insérés dans le tissu urbain et issues de l'ère industrielle, et en particulier de l'entre-deux guerres. Le tissu résidentiel de l'ère industrielle se caractérise principalement par un parcellaire en lanière étroite et des constructions de maisons de ville mitoyennes implantées de manière dense et homogène en front à rue. Le front bâti est qualifié par une homogénéité du gabarit des constructions et du traitement de leurs façades. L'implantation des constructions forme des îlots fermés et libère des cœurs d'îlot parfois constitués d'ensembles verts et paysagers de qualité.

La préservation et la valorisation de ces zones offrant une forte identité patrimoniale et des qualités architecturales, urbaines et paysagères sont recherchées.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	Non règlementée
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	L'implantation des constructions est appréciée en ne tenant compte que des limites des voies existantes à la date de délivrance des autorisations. Il n'est pas autorisé de se référer aux voies nouvelles ouvertes à la circulation publique susceptibles d'être créées par l'autorisation. Les constructions neuves et les extensions ne peuvent pas s'implanter au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu:</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Toutefois, dès lors que la façade bâtie sur rue est assurée, les constructions peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ 3 mètres par rapport aux limites séparatives est autorisé sur une seule limite. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		Les constructions peuvent être implantées en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) si le 1er rang c'est-à-dire les constructions principales les plus proches de la voirie ou de l'emprise publique, est bâti. Sur ce retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Dans une bande de 15 à 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu:</u> Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 15 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à s'implanter à moins de trois mètres de la limite séparative non latérale ou à jouxter cette limite. Dans les deux cas, elles ne peuvent pas excéder une hauteur de 3,50 mètres sur leur façade la plus proche de la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit maximum d'une pente de 45°. Au-delà de cette bande de 3 mètres de retrait de la limite séparative non latérale, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés.
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 4.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES UVC4.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines à dominante résidentielle disposent d'une mixité des fonctions variable au regard de leur situation. Le tissu résidentiel intermédiaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne et des constructions le plus souvent jumelées et construites dans le cadre d'opérations d'ensemble formant des îlots semi ouverts, denses ou moyennement denses en fonction des secteurs. L'implantation des constructions est principalement en retrait de la rue et les espaces libres en front à rue sont le plus souvent traités avec une cohérence paysagère et architecturale à préserver.

Le développement des fonctions de proximité, l'optimisation des potentialités foncières et les capacités d'amélioration de l'habitat existant sont recherchés dans le respect des caractères urbains et architecturaux et paysagers d'ensemble.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation*** ***Commerce et Activités de service / Bureau***	40 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent : - soit s'aligner sur les constructions existantes sur l'unité foncière ; - soit s'aligner sur les constructions existantes sur les unités foncières contiguës. A défaut, les constructions doivent s'implanter : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ; - soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou de(s) limites séparative(s) latérale(s) concernée(s). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport aux limites séparatives est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, (L≥H/2). Les constructions peuvent être implantées en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) si le 1er rang c'est-à-dire les constructions principales les plus proches de la voirie ou de l'emprise publique, est bâti. Sur ce retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 20% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES UVC4.2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines à dominante résidentielle disposent d'une mixité des fonctions variable au regard de leur situation. Le tissu résidentiel intermédiaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne et des constructions le plus souvent jumelées et construites dans le cadre d'opérations d'ensemble formant des îlots semi ouverts, denses ou moyennement denses en fonction des secteurs. L'implantation des constructions est principalement en retrait de la rue et les espaces libres en front à rue sont le plus souvent traités avec une cohérence paysagère et architecturale à préserver.

La diversification des fonctions de proximité, les capacités d'amélioration de l'habitat existant et de construction de nouveaux logements sont recherchées dans le respect des caractères urbains et architecturaux et paysagers d'ensemble.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation*** ***Commerce et Activités de service / Bureau***	40%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent : - soit s'aligner sur les constructions existantes sur l'unité foncière ; - soit s'aligner sur les constructions existantes sur les unités foncières contiguës. A défaut, les constructions doivent s'implanter : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ; - soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter au moins une limite séparative latérale. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Sur la ou les autre(s) limite(s) séparative(s) latérale(s), ce retrait est ≥ à 3 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, les constructions peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). Ce retrait est ≥ à 3 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, (L≥H/2). Les constructions peuvent être implantées en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) si le 1er rang c'est-à-dire les constructions principales les plus proches de la voirie ou de l'emprise publique, est bâti. Sur ce retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 25% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS COLLECTIFS – UVC5.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat, et accueillent dans certains cas une mixité fonctionnelle avec des bureaux, des services et des commerces. Le tissu résidentiel collectif se caractérise par un grand parcellaire très distinct du tissu environnant et des constructions le plus souvent de hauteur élevée, implantées de manière variable en fonction des logiques d'ensemble de l'opération immobilière.

L'amélioration des constructions existantes, l'amélioration de l'insertion avec l'environnement urbain et la valorisation des abords des constructions notamment avec l'espace public sont recherchées.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Non réglementée
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	Non réglementée
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Non réglementée
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 20% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 6.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS PAVILLONNAIRES – UVC6.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat individuel de type pavillonnaire mais peuvent accueillir d'autres types de forme d'habitat de manière ponctuelle et insérée dans le tissu. Le tissu résidentiel pavillonnaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne à élevée et des constructions le plus souvent de faible hauteur et densité moyenne ou faible. Les constructions réalisées le plus souvent dans le cadre d'opérations d'ensemble de type lotissement sont implantées en retrait de la rue et sans mitoyenneté. Le tissu urbain aéré, se caractérise par une variété des formes architecturales et une présence végétale qui marquent le paysage.

La diversification des typologies bâties, l'optimisation mesurée du tissu et l'amélioration de l'habitat existant sont recherchées dans le respect des qualités paysagères et végétales. La qualité du traitement paysager d'ensemble des espaces libres entre les constructions, la rue et les limites parcellaires est souhaitée.

La mixité fonctionnelle y est autorisée sous réserve du respect des articles 1 et 2 du présent règlement.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40 %
	Équip. d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤12 mètres, les constructions peuvent jouxter une limite séparative latérale. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative non latérale, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 20% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 7.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UVC7.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat et regroupent de manière variée des logements collectifs, individuels groupés ou individuels pavillonnaires. Ces zones urbaines accueillent dans certains cas une forte mixité des fonctions en matière d'équipements, de services, de commerces et de bureaux. Les constructions s'inscrivent le plus souvent dans une opération d'ensemble de densité élevée à moyenne en fonction des tissus environnants avec une organisation d'ensemble des implantations et des traitements des espaces libres à préserver. Il peut aussi bien s'agir de secteurs existants à faire évoluer que de quartiers neufs à développer.

La diversification des typologies bâties, l'optimisation foncière notamment dans le cadre de nouvelles opérations d'ensemble, l'amélioration de l'habitat existant sont recherchées dans le respect des qualités urbaines architecturales et paysagères d'ensemble.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	50 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, soit observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤12 mètres : À moins que les constructions ne jouxtent la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s), la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur > 12 mètres, les constructions peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives ou jouxter une seule limite séparative latérale. Pour tous les retraits, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Les constructions sont toutefois autorisées à jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative non latérale, les

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 15% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 7.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UVC7.2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat et regroupent de manière variée des logements collectifs, individuels groupés ou individuels pavillonnaires. Ces zones urbaines accueillent dans certains cas une forte mixité des fonctions en matière d'équipements, de services, de commerces et de bureaux. Les constructions s'inscrivent le plus souvent dans une opération d'ensemble récente de densité élevée à moyenne en fonction des tissus environnants avec une organisation d'ensemble des implantations et des traitements des espaces libres à préserver.

Le maintien et le développement de la mixité fonctionnelle, l'amélioration de l'habitat existant et des abords des constructions sont recherchés dans le respect des qualités urbaines architecturales et paysagères d'ensemble du projet initial.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, soit observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤12 mètres : À moins que les constructions ne jouxtent la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s), la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur > 12 mètres, les constructions peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives ou jouxter une seule limite séparative latérale. Pour tous les retraits, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Les constructions sont toutefois autorisées à jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative non latérale, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée..
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 20% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 8. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX HAMEAUX – UVC8.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les hameaux regroupent le plus souvent des constructions de densité faible de type maisons individuelles isolées mais aussi plus ponctuellement des maisons de ville de l'ère industrielle et un habitat rural de type ferme. L'urbanisation des hameaux s'organise le plus souvent de manière linéaire le long des voies de circulation entrecoupées parfois de terrains libres de constructions.

L'amélioration de l'habitat existant et de l'insertion paysagère est recherchée dans le respect des objectifs métropolitains de préservation de l'étalement urbain et des capacités des réseaux.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol max		40%
Hauteur max	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, soit observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu
	Bande de constructibilité	L'implantation des constructions est appréciée en ne tenant compte que des limites des voies existantes à la date de délivrance des autorisations. Il n'est pas autorisé de se référer aux voies nouvelles ouvertes à la circulation publique susceptibles d'être créées par l'autorisation. Les constructions ne peuvent pas s'implanter au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales. Au-delà de cette bande de 25 mètres de profondeur, sont autorisées : - les extensions dans la limite de 30 % de la surface de plancher de la construction existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU ; - les annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,50 mètres
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		A moins que les constructions ne jouxtent la ou les limite(s) séparative(s), la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 30% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
Stationnement		Cf plan de stationnement

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

TERRITOIRE DE DYNAMIQUE URBAINE DES VILLES D’APPUI ET VILLES RELAIS – UAR

Les villes d’appui et villes relais représentent des centralités animant la couronne rurale métropolitaine. Les villes d’appui se distinguent par leur connexion aux transports en commun et constituent ainsi des points de rabattement pour les villes relais et les villes et villages durables qui les entourent. Villes d’appui et villes relais accueillent globalement un niveau d’équipements, de commerces et de services de proximité satisfaisant. La qualité de leur cadre de vie contribue par ailleurs fortement à leur attractivité résidentielle. Les villes d’appui et villes relais présentent en outre des tissus urbains à dominante d’habitat assez contrastés : depuis les tissus villageois anciens, jusqu’à des formes intermédiaires plus contemporaines accueillant habitat groupé et collectif, en passant par de l’habitat ouvrier ou des tissus pavillonnaires de qualité variée. Cette offre existante peut répondre à un panel important d’attentes en matières d’habiter, à minimiser parfois au regard de la faible rotation du parc. Certaines villes d’appui et villes relais ont accueilli et accueillent encore aujourd’hui une large part du développement industriel et économique de la métropole, organisé principalement en parcs d’activités périphériques, même si quelques implantations historiques subsistent en milieu urbain.

CHAPITRE 1.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UAR1.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces centralités se caractérisent par une forte mixité fonctionnelle et une offre importante d'équipements publics, de services de proximité, de commerces et de transports publics. Le tissu urbain des centralités urbaines principales se caractérise principalement par un parcellaire de faible taille, très densément bâti et accueillant des constructions formant le plus souvent un front bâti continu et des îlots fermés.

L'intensification et la diversification des usages ainsi que l'optimisation des potentialités foncières sont fortement recherchées.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 2000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service (sauf Artisanat et commerce de détail) / Bureau***	50 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau) / Artisanat et commerce de détail	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions sont autorisées à :

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		- jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 15% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 1.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UAR1.2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces centralités se caractérisent par une forte mixité fonctionnelle et une offre importante d'équipements publics, de services de proximité, de commerces et de transports publics. Le tissu urbain des centralités urbaines principales se caractérise principalement par un parcellaire de faible taille, très densément bâti et accueillant des constructions formant le plus souvent un front bâti continu et des îlots fermés.

Il s'agit de préserver le caractère existant de la centralité pour des motifs urbains, architecturaux, paysagers ou patrimoniaux.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 2000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service (sauf Artisanat et commerce de détail) / Bureau***	40%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau) / Artisanat et commerce de détail	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions sont autorisées à :

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		- jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée..
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 25% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 2.1. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES – UAR2.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones se caractérisent par une mixité fonctionnelle à dominante résidentielle et une forte présence d'implantation ou de bâtiments d'activités. Le tissu se caractérise principalement par des constructions implantées de manière très denses ou denses et formant le plus souvent un front bâti continu.

L'intensification, la dynamisation en termes de services et de commerces et l'accompagnement de la mutation du tissu ancien sont fortement recherchés.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 20% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 2.2. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES – UAR2.2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones se caractérisent par une mixité fonctionnelle à dominante résidentielle et une forte présence de bâtiments d'activités. Le tissu se caractérise principalement par des constructions implantées de manière très denses ou denses et formant le plus souvent un front bâti continu.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites séparatives non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 25% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DE L'ERE INDUSTRIELLE – UAR3.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines à dominante résidentielle se caractérisent par une certaine mixité fonctionnelle liée à la présence de commerces ou de bâtiments d'activités insérés dans le tissu urbain et issues de l'ère industrielle, et en particulier de l'entre-deux guerres. Le tissu résidentiel de l'ère industrielle se caractérise principalement par un parcellaire en lanière étroite et des constructions de maisons de ville mitoyennes implantées de manière dense et homogène en front à rue. Le front bâti est qualifié par une homogénéité du gabarit des constructions et du traitement de leurs façades. L'implantation des constructions forme des îlots fermés et libère des cœurs d'îlot parfois constitués d'ensembles verts et paysagers de qualité.

La préservation et la valorisation de ces zones offrant une forte identité patrimoniale et des qualités architecturales, urbaines et paysagères sont recherchées.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	Non règlementée
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	L'implantation des constructions est appréciée en ne tenant compte que des limites des voies existantes à la date de délivrance des autorisations. Il n'est pas autorisé de se référer aux voies nouvelles ouvertes à la circulation publique susceptibles d'être créées par l'autorisation. Les constructions neuves et les extensions ne peuvent pas s'implanter au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu:</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Toutefois, dès lors que la façade bâtie sur rue est assurée, les constructions peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ 3 mètres par rapport aux limites séparatives est autorisé sur une seule limite. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		Les constructions peuvent être implantées en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) si le 1er rang c'est-à-dire les constructions principales les plus proches de la voirie ou de l'emprise publique, est bâti. Sur ce retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Dans une bande de 15 à 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu:</u> Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites séparatives non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 15 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à s'implanter à moins de trois mètres de la limite séparative non latérale ou à jouxter cette limite. Dans les deux cas, elles ne peuvent pas excéder une hauteur de 3,50 mètres sur leur façade la plus proche de la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit maximum d'une pente de 45°. Au-delà de cette bande de 3 mètres de retrait de la limite séparative non latérale, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés.
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 4.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES UAR4.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines à dominante résidentielle disposent d'une mixité des fonctions variable au regard de leur situation. Le tissu résidentiel intermédiaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne et des constructions le plus souvent jumelées et construites dans le cadre d'opérations d'ensemble formant des îlots semi ouverts, denses ou moyennement denses en fonction des secteurs. L'implantation des constructions est principalement en retrait de la rue et les espaces libres en front à rue sont le plus souvent traités avec une cohérence paysagère et architecturale à préserver.

Le développement des fonctions de proximité, l'optimisation des potentialités foncières et les capacités d'amélioration de l'habitat existant sont recherchés dans le respect des caractères urbains et architecturaux et paysagers d'ensemble.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent : - soit s'aligner sur les constructions existantes sur l'unité foncière ; - soit s'aligner sur les constructions existantes sur les unités foncières contiguës. A défaut, les constructions doivent s'implanter : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ; - soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou de(s) limites séparative(s) latérale(s) concernée(s). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport aux limites séparatives est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, (L≥H/2). Les constructions peuvent être implantées en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) si le 1er rang c'est-à-dire les constructions principales les plus proches de la voirie ou de l'emprise publique, est bâti. Sur ce retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites séparatives non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 20% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES UAR4.2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines à dominante résidentielle disposent d'une mixité des fonctions variable au regard de leur situation. Le tissu résidentiel intermédiaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne et des constructions le plus souvent jumelées et construites dans le cadre d'opérations d'ensemble formant des îlots semi ouverts, denses ou moyennement denses en fonction des secteurs. L'implantation des constructions est principalement en retrait de la rue et les espaces libres en front à rue sont le plus souvent traités avec une cohérence paysagère et architecturale à préserver.

La diversification des fonctions de proximité, les capacités d'amélioration de l'habitat existant et de construction de nouveaux logements sont recherchées dans le respect des caractères urbains et architecturaux et paysagers d'ensemble.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent : - soit s'aligner sur les constructions existantes sur l'unité foncière ; - soit s'aligner sur les constructions existantes sur les unités foncières contiguës. A défaut, les constructions doivent s'implanter : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ; - soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter au moins une limite séparative latérale. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Sur la ou les autre(s) limite(s) séparative(s) latérale(s), ce retrait est ≥ à 3 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, les constructions peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). Ce retrait est ≥ à 3 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, (L≥H/2). Les constructions peuvent être implantées en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) si le 1er rang c'est-à-dire les constructions principales les plus proches de la voirie ou de l'emprise publique, est bâti. Sur ce retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites séparatives non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 25% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS COLLECTIFS – UAR5.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat, et accueillent dans certains cas une mixité fonctionnelle avec des bureaux, des services et des commerces. Le tissu résidentiel collectif se caractérise par un grand parcellaire très distinct du tissu environnant et des constructions le plus souvent de hauteur élevée, implantées de manière variable en fonction des logiques d'ensemble de l'opération immobilière.

L'amélioration des constructions existantes, l'amélioration de l'insertion avec l'environnement urbain et la valorisation des abords des constructions notamment avec l'espace public sont recherchées.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Non réglementée
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	Non réglementée
	Implantation par rapport aux limites séparatives non latérales	Non réglementée
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 20% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 6.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS PAVILLONNAIRES – UAR6.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat individuel de type pavillonnaire mais peuvent accueillir d'autres types de forme d'habitat de manière ponctuelle et insérée dans le tissu. Le tissu résidentiel pavillonnaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne à élevée et des constructions le plus souvent de faible hauteur et densité moyenne ou faible. Les constructions réalisées le plus souvent dans le cadre d'opérations d'ensemble de type lotissement sont implantées en retrait de la rue et sans mitoyenneté. Le tissu urbain aéré, se caractérise par une variété des formes architecturales et une présence végétale qui marquent le paysage.

La diversification des typologies bâties, l'optimisation mesurée du tissu et l'amélioration de l'habitat existant sont recherchées dans le respect des qualités paysagères et végétales. La qualité du traitement paysager d'ensemble des espaces libres entre les constructions, la rue et les limites parcellaires est souhaitée.

La mixité fonctionnelle y est autorisée sous réserve du respect des articles 1 et 2 du présent règlement.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤12 mètres, les constructions peuvent jouxter une limite séparative latérale. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites séparatives non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 15 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative non latérale, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 25% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 7.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UAR7.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat et regroupent de manière variée des logements collectifs, individuels groupés ou individuels pavillonnaires. Ces zones urbaines accueillent dans certains cas une forte mixité des fonctions en matière d'équipements, de services, de commerces et de bureaux. Les constructions s'inscrivent le plus souvent dans une opération d'ensemble de densité élevée à moyenne en fonction des tissus environnants avec une organisation d'ensemble des implantations et des traitements des espaces libres à préserver. Il peut aussi bien s'agir de secteurs existants à faire évoluer que de quartiers neufs à développer.

La diversification des typologies bâties, l'optimisation foncière notamment dans le cadre de nouvelles opérations d'ensemble, l'amélioration de l'habitat existant sont recherchées dans le respect des qualités urbaines architecturales et paysagères d'ensemble.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation*** ***Commerce et Activités de service / Bureau***	40 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Non règlementée
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤12 mètres : À moins que les constructions ne jouxtent la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s), la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur > 12 mètres, les constructions peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives ou jouxter une seule limite séparative latérale. Pour tous les retraits, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Les constructions sont toutefois autorisées à jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
	Implantation par rapport aux limites séparatives non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative non latérale, les toitures doivent être comprises dans

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 20% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 7.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UAR7.2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat et regroupent de manière variée des logements collectifs, individuels groupés ou individuels pavillonnaires. Ces zones urbaines accueillent dans certains cas une forte mixité des fonctions en matière d'équipements, de services, de commerces et de bureaux. Les constructions s'inscrivent le plus souvent dans une opération d'ensemble récente de densité élevée à moyenne en fonction des tissus environnants avec une organisation d'ensemble des implantations et des traitements des espaces libres à préserver.

Le maintien et le développement de la mixité fonctionnelle, l'amélioration de l'habitat existant et des abords des constructions sont recherchés dans le respect des qualités urbaines architecturales et paysagères d'ensemble du projet initial.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation*** ***Commerce et Activités de service / Bureau***	40%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, soit observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤12 mètres : À moins que les constructions ne jouxtent la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s), la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur > 12 mètres, les constructions peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives ou jouxter une seule limite séparative latérale. Pour tous les retraits, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Les constructions sont toutefois autorisées à jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
	Implantation par rapport aux limites non séparatives latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 15 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		limite séparative non latérale, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 25% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert …)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 8. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX HAMEAUX – UAR8.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les hameaux regroupent le plus souvent des constructions de densité faible de type maisons individuelles isolées mais aussi plus ponctuellement des maisons de ville de l'ère industrielle et un habitat rural de type ferme. L'urbanisation des hameaux s'organise le plus souvent de manière linéaire le long des voies de circulation entrecoupées parfois de terrains libres de constructions.

L'amélioration de l'habitat existant et de l'insertion paysagère est recherchée dans le respect des objectifs métropolitains de préservation de l'étalement urbain et des capacités des réseaux.

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		40%
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Toute construction doit être implantée soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, soit observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	L'implantation des constructions est appréciée en ne tenant compte que des limites des voies existantes à la date de délivrance des autorisations. Il n'est pas autorisé de se référer aux voies nouvelles ouvertes à la circulation publique susceptibles d'être créées par l'autorisation. Les constructions ne peuvent pas s'implanter au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales. Au-delà de cette bande de 25 mètres de profondeur, sont autorisées : - les extensions dans la limite de 30 % de la surface de plancher de la construction existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU ; - les annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,50 mètres.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		A moins que les constructions ne jouxtent la ou les limite(s) séparative(s), la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 30% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
Stationnement		Cf. plan de stationnement

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

TERRITOIRE DE DYNAMIQUE URBAINE DES VILLES ET VILLAGES DURABLES - UVD

Les villes et villages durables ponctuent la couronne rurale de la métropole. De l'Arc Nord à la plaine de Bouvines Mélantois, en passant par la vallée de la Lys, les Weppes, et la frange nord de la plaine de la Deûle Carembault, la couronne rurale est composée de campagnes très variées, qui se sont distinguées principalement par leur géographie et leurs modes culturaux. Si l'ambiance de campagne aux portes de la ville prédomine, l'organisation des villes et villages et de leurs hameaux est sensiblement différente au nord ouest et au sud est de la métropole. La plaine de la Lys, l'Arc Nord et les Weppes se caractérisent par un bâti très diffus en dehors des villages qui se sont développés plutôt sous la forme de villages-rues. Dans les plaines de la Deûle Carembault et du Mélantois, les villages ont connu un développement plus concentrique. Le tissu des fermes ponctuant la campagne constitue une des richesses patrimoniales du territoire métropolitain. Enfin, une des spécificités des villes et villages durables de la métropole est d'avoir participé à l'histoire industrielle du territoire. En contact direct avec les tissus de centre-bourg et de pavillonnaire, on retrouve fréquemment des secteurs d'habitat ouvrier dense et même quelques emprises industrielles isolées. Le potentiel de renouvellement et d'optimisation du tissu existant est globalement peu élevé, mais présente néanmoins des ressources foncières non négligeables par rapport aux dynamiques démographiques souhaitées. Le niveau d'équipement et de services des villes et villages durables est assez contrasté.

CHAPITRE 1.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UVD1.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces centralités se caractérisent par une forte mixité fonctionnelle et une offre importante d'équipements publics, de services de proximité, de commerces et de transports publics. Le tissu urbain des centralités urbaines principales se caractérise principalement par un parcellaire de faible taille, très densément bâti et accueillant des constructions formant le plus souvent un front bâti continu et des îlots fermés.

L'intensification et la diversification des usages ainsi que l'optimisation des potentialités foncières sont fortement recherchées.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 1000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation*** ***Commerce et Activités de service (sauf Artisanat et commerce de détail) / Bureau***	40 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau) / Artisanat et commerce de détail	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions sont autorisées à :

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		- jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 15 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 20% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 1.1.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UVD1.1.1 DE FROMELLES

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces centralités se caractérisent par une forte mixité fonctionnelle et une offre importante d'équipements publics, de services de proximité, de commerces et de transports publics. Le tissu urbain des centralités urbaines principales se caractérise principalement par un parcellaire de faible taille, très densément bâti et accueillant des constructions formant le plus souvent un front bâti continu et des îlots fermés.

L'intensification et la diversification des usages ainsi que l'optimisation des potentialités foncières sont fortement recherchées.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 1000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service (sauf Artisanat et commerce de détail) / Bureau***	50 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau) / Artisanat et commerce de détail	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions sont autorisées à :

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		- jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 15 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 20% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 1.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UVD1.2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces centralités se caractérisent par une forte mixité fonctionnelle et une offre importante d'équipements publics, de services de proximité, de commerces et de transports publics. Le tissu urbain des centralités urbaines principales se caractérise principalement par un parcellaire de faible taille, très densément bâti et accueillant des constructions formant le plus souvent un front bâti continu et des îlots fermés.

Il s'agit de préserver le caractère existant de la centralité pour des motifs urbains, architecturaux, paysagers ou patrimoniaux.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 1000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service (sauf Artisanat et commerce de détail) / Bureau***	40%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau) / Artisanat et commerce de détail	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions sont autorisées à :

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		- jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 15 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 25% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES - UVD2.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones se caractérisent par une mixité fonctionnelle à dominante résidentielle et une forte présence d'implantation ou de bâtiments d'activités. Le tissu se caractérise principalement par des constructions implantées de manière très denses ou denses et formant le plus souvent un front bâti continu.

L'intensification, la dynamisation en termes de services et de commerces et l'accompagnement de la mutation du tissu ancien sont fortement recherchés.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation*** ***Commerce et Activités de service / Bureau***	40%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 25% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DE L'ERE INDUSTRIELLE – UVD3.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines à dominante résidentielle se caractérisent par une certaine mixité fonctionnelle liée à la présence de commerces ou de bâtiments d'activités insérés dans le tissu urbain et issues de l'ère industrielle, et en particulier de l'entre-deux guerres. Le tissu résidentiel de l'ère industrielle se caractérise principalement par un parcellaire en lanière étroite et des constructions de maisons de ville mitoyennes implantées de manière dense et homogène en front à rue. Le front bâti est qualifié par une homogénéité du gabarit des constructions et du traitement de leurs façades. L'implantation des constructions forme des îlots fermés et libère des cœurs d'îlot parfois constitués d'ensembles verts et paysagers de qualité.

La préservation et la valorisation de ces zones offrant une forte identité patrimoniale et des qualités architecturales, urbaines et paysagères sont recherchées.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation*** ***Commerce et Activités de service / Bureau***	Non règlementée
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	L'implantation des constructions est appréciée en ne tenant compte que des limites des voies existantes à la date de délivrance des autorisations. Il n'est pas autorisé de se référer aux voies nouvelles ouvertes à la circulation publique susceptibles d'être créées par l'autorisation. Les constructions neuves et les extensions ne peuvent pas s'implanter au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu:</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Toutefois, dès lors que la façade bâtie sur rue est assurée, les constructions peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ 3 mètres par rapport aux limites séparatives est autorisé sur une seule limite. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Les constructions peuvent être implantées en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) si le 1er rang c'est-à-dire les constructions principales les plus proches de la voirie ou de l'emprise publique, est bâti. Sur ce retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Dans une bande de 15 à 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu:</u> Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites séparatives non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 15 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à s'implanter à moins de trois mètres de la limite séparative non latérale ou à jouxter cette limite. Dans les deux cas, elles ne peuvent pas excéder une hauteur de 3,50 mètres sur leur façade la plus proche de la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit maximum d'une pente de 45°. Au-delà de cette bande de 3 mètres de retrait de la limite séparative non latérale, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés.
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s’appliquent.

CHAPITRE 4.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES UVD4.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines à dominante résidentielle disposent d'une mixité des fonctions variable au regard de leur situation. Le tissu résidentiel intermédiaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne et des constructions le plus souvent jumelées et construites dans le cadre d'opérations d'ensemble formant des îlots semi ouverts, denses ou moyennement denses en fonction des secteurs. L'implantation des constructions est principalement en retrait de la rue et les espaces libres en front à rue sont le plus souvent traités avec une cohérence paysagère et architecturale à préserver.

Le développement des fonctions de proximité, l'optimisation des potentialités foncières et les capacités d'amélioration de l'habitat existant sont recherchés dans le respect des caractères urbains et architecturaux et paysagers d'ensemble.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent : - soit s'aligner sur les constructions existantes sur l'unité foncière ; - soit s'aligner sur les constructions existantes sur les unités foncières contiguës. A défaut, les constructions doivent s'implanter : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ; - soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou de(s) limites séparative(s) latérale(s) concernée(s). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport aux limites séparatives est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, (L≥H/2). Les constructions peuvent être implantées en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) si le 1er rang c'est-à-dire les constructions principales les plus proches de la voirie ou de l'emprise publique, est bâti. Sur ce retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
	séparatives non latérales	qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 20% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 4.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES UVD4.2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines à dominante résidentielle disposent d'une mixité des fonctions variable au regard de leur situation. Le tissu résidentiel intermédiaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne et des constructions le plus souvent jumelées et construites dans le cadre d'opérations d'ensemble formant des îlots semi ouverts, denses ou moyennement denses en fonction des secteurs. L'implantation des constructions est principalement en retrait de la rue et les espaces libres en front à rue sont le plus souvent traités avec une cohérence paysagère et architecturale à préserver.

La diversification des fonctions de proximité, les capacités d'amélioration de l'habitat existant et de construction de nouveaux logements sont recherchées dans le respect des caractères urbains et architecturaux et paysagers d'ensemble.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent : - soit s'aligner sur les constructions existantes sur l'unité foncière ; - soit s'aligner sur les constructions existantes sur les unités foncières contiguës. A défaut, les constructions doivent s'implanter : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ; - soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter au moins une limite séparative latérale. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Sur la ou les autre(s) limite(s) séparative(s) latérale(s), ce retrait est ≥ à 3 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, les constructions peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). Ce retrait est ≥ à 3 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, (L≥H/2). Les constructions peuvent être implantées en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) si le 1er rang c'est-à-dire les constructions principales les plus proches de la voirie ou de l'emprise publique, est bâti. Sur ce retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
	Implantation par rapport aux limites séparatives non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 25% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 4.2.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES UVD4.2.1 DE FROMELLES

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines à dominante résidentielle disposent d'une mixité des fonctions variable au regard de leur situation. Le tissu résidentiel intermédiaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne et des constructions le plus souvent jumelées et construites dans le cadre d'opérations d'ensemble formant des îlots semi ouverts, denses ou moyennement denses en fonction des secteurs. L'implantation des constructions est principalement en retrait de la rue et les espaces libres en front à rue sont le plus souvent traités avec une cohérence paysagère et architecturale à préserver.

La diversification des fonctions de proximité, les capacités d'amélioration de l'habitat existant et de construction de nouveaux logements sont recherchées dans le respect des caractères urbains et architecturaux et paysagers d'ensemble.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent : - soit s'aligner sur les constructions existantes sur l'unité foncière ; - soit s'aligner sur les constructions existantes sur les unités foncières contiguës. A défaut, les constructions doivent s'implanter : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ; - soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter au moins une limite séparative latérale. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Sur la ou les autre(s) limite(s) séparative(s) latérale(s), ce retrait est ≥ à 3 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, les constructions peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). Ce retrait est ≥ à 3 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, (L≥H/2). Les constructions peuvent être implantées en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) si le 1er rang c'est-à-dire les constructions principales les plus proches de la voirie ou de l'emprise publique, est bâti. Sur ce retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
	Implantation par rapport aux limites séparatives non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 30% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS COLLECTIFS – UVD5.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat, et accueillent dans certains cas une mixité fonctionnelle avec des bureaux, des services et des commerces. Le tissu résidentiel collectif se caractérise par un grand parcellaire très distinct du tissu environnant et des constructions le plus souvent de hauteur élevée, implantées de manière variable en fonction des logiques d'ensemble de l'opération immobilière.

L'amélioration des constructions existantes, l'amélioration de l'insertion avec l'environnement urbain et la valorisation des abords des constructions notamment avec l'espace public sont recherchées.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Non réglementée
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	Non réglementée
	Implantation par rapport aux limites séparatives non latérales	Non réglementée
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 20% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 6.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS PAVILLONNAIRES– UVD6.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat individuel de type pavillonnaire mais peuvent accueillir d'autres types de forme d'habitat de manière ponctuelle et insérée dans le tissu. Le tissu résidentiel pavillonnaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne à élevée et des constructions le plus souvent de faible hauteur et densité moyenne ou faible. Les constructions réalisées le plus souvent dans le cadre d'opération d'ensemble de type lotissement sont implantées en retrait de la rue et sans mitoyenneté. Le tissu urbain aéré se caractérise par une variété des formes architecturales et une présence végétale qui marquent le paysage.

La diversification des typologies bâties, l'optimisation mesurée du tissu et l'amélioration de l'habitat existant sont recherchées dans le respect des qualités paysagères et végétales. La qualité du traitement paysager d'ensemble des espaces libres entre les constructions, la rue et les limites parcellaires est souhaitée.

La mixité fonctionnelle y est autorisée sous réserve du respect des articles 1 et 2 du présent règlement.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤12 mètres, les constructions peuvent jouxter une limite séparative latérale. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites séparatives non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 25% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
	détente, espace vert,…)	À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 6.1.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS PAVILLONNAIRES– UVD6.1.1 DE FROMELLES

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat individuel de type pavillonnaire mais peuvent accueillir d'autres types de forme d'habitat de manière ponctuelle et insérée dans le tissu. Le tissu résidentiel pavillonnaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne à élevée et des constructions le plus souvent de faible hauteur et densité moyenne ou faible. Les constructions réalisées le plus souvent dans le cadre d'opération d'ensemble de type lotissement sont implantées en retrait de la rue et sans mitoyenneté. Le tissu urbain aéré se caractérise par une variété des formes architecturales et une présence végétale qui marquent le paysage.

La diversification des typologies bâties, l'optimisation mesurée du tissu et l'amélioration de l'habitat existant sont recherchées dans le respect des qualités paysagères et végétales. La qualité du traitement paysager d'ensemble des espaces libres entre les constructions, la rue et les limites parcellaires est souhaitée.

La mixité fonctionnelle y est autorisée sous réserve du respect des articles 1 et 2 du présent règlement.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤12 mètres, les constructions peuvent jouxter une limite séparative latérale. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites séparatives non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 30% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 7.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UVD7.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat et regroupent de manière variée des logements collectifs, individuels groupés ou individuels pavillonnaires. Ces zones urbaines accueillent dans certains cas une forte mixité des fonctions en matière d'équipements, de services, de commerces et de bureaux. Les constructions s'inscrivent le plus souvent dans une opération d'ensemble de densité élevée à moyenne en fonction des tissus environnants avec une organisation d'ensemble des implantations et des traitements des espaces libres à préserver. Il peut aussi bien s'agir de secteurs existants à faire évoluer que de quartiers neufs à développer.

La diversification des typologies bâties, l'optimisation foncière notamment dans le cadre de nouvelles opérations d'ensemble, l'amélioration de l'habitat existant sont recherchées dans le respect des qualités urbaines architecturales et paysagères d'ensemble.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementé
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Non règlementée
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤12 mètres : À moins que les constructions ne jouxtent la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s), la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur > 12 mètres, les constructions peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives ou jouxter une seule limite séparative latérale. Pour tous les retraits, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Les constructions sont toutefois autorisées à jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
	Implantation par rapport aux limites séparatives non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 15 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative non latérale, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 20% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 7.1.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES DU SECTEUR DIT « SCA LINSELLES » – UVD7.1.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UVD 7.1.1 concerne l'ancien site du siège social de SCA Linselles. Il s'agit d'un secteur destiné à la requalification urbaine, à dominante résidentielle accueillant des formes urbaines diversifiées (collectifs, pavillonnaires, ère industrielle…), pouvant comporter des activités et des équipements publics.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous. Les dispositions générales du titre 2 – chapitre 4)I) F relatives aux normes du stationnement ne s'appliquent pas. Les normes applicables sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation***	50 %
	Autres destinations	Non réglementées
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementé
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	***Règles d'implantation***	Non règlementé
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤12 mètres : À moins que les constructions ne jouxtent la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s), la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur > 12 mètres, les constructions peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives ou jouxter une seule limite séparative latérale. Pour tous les retraits, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Les constructions sont toutefois autorisées à jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
	Implantation par rapport aux limites séparatives non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 15 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative non latérale, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.

<table>
<tr><th>ARTICLE</th><th>SOUS ARTICLE</th><th colspan="3">RÈGLE</th></tr>
<tr><td>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</td><td></td><td colspan="3">L’implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres.
La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n’est pas réglementée.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Espaces libres et plantations</td><td>Espaces de pleine terre végétalisé</td><td colspan="3">Non règlementés</td></tr>
<tr><td>Espace paysagers communs extérieur (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)</td><td colspan="3">Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d’assiette de l’opération.
À l’intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d’un seul tenant d’une superficie minimum de 5m²/logement</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Stationnement</td><td rowspan="3">Habitation</td><td colspan="3">Pour les maisons individuelles : deux places par maison dont une place pour le stationnement temporaire des résidents et des visiteurs</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Pour les logements collectifs</td><td>Pour les programmes de cinq logements maximum :</td><td>deux places de stationnement par logement.</td></tr>
<tr><td>Pour les programmes de plus de cinq logements :</td><td>une place et demie de stationnement par logement (arrondie au nombre entier supérieur).</td></tr>
<tr><td>Activités industrielles et artisanales</td><td colspan="3">Pour les activités industrielles et artisanales : il doit être créé au minimum une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher.</td></tr>
<tr><td>Commerces et activités de service, bureaux</td><td colspan="3">Pour les commerces, bureaux et services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé, sauf les hôtels) : il doit être créé au minimum une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher au-delà des 240 premiers m².</td></tr>
</table>

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s’appliquent.

CHAPITRE 7.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UVD7.2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat et regroupent de manière variée des logements collectifs, individuels groupés ou individuels pavillonnaires. Ces zones urbaines accueillent dans certains cas une forte mixité des fonctions en matière d'équipements, de services, de commerces et de bureaux. Les constructions s'inscrivent le plus souvent dans une opération d'ensemble récente de densité élevée à moyenne en fonction des tissus environnants avec une organisation d'ensemble des implantations et des traitements des espaces libres à préserver.

Le maintien et le développement de la mixité fonctionnelle, l'amélioration de l'habitat existant et des abords des constructions sont recherchés dans le respect des qualités urbaines architecturales et paysagères d'ensemble du projet initial.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
7Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, soit observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤12 mètres : À moins que les constructions ne jouxtent la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s), la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur > 12 mètres, les constructions peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives ou jouxter une seule limite séparative latérale. Pour tous les retraits, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Les constructions sont toutefois autorisées à jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un <u>gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée</u>.
	Implantation par rapport aux limites non séparatives latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative non

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		latérale, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 25% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert …)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 8. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX HAMEAUX – UVD8.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les hameaux regroupent le plus souvent des constructions de densité faible de type maisons individuelles isolées mais aussi plus ponctuellement des maisons de ville de l'ère industrielle et un habitat rural de type ferme. L'urbanisation des hameaux s'organise le plus souvent de manière linéaire le long des voies de circulation entrecoupées parfois de terrains libres de constructions.

L'amélioration de l'habitat existant et de l'insertion paysagère est recherchée dans le respect des objectifs métropolitains de préservation de l'étalement urbain et des capacités des réseaux.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers

■ SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		40%
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, soit observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu
	Bande de constructibilité	L'implantation des constructions est appréciée en ne tenant compte que des limites des voies existantes à la date de délivrance des autorisations. Il n'est pas autorisé de se référer aux voies nouvelles ouvertes à la circulation publique susceptibles d'être créées par l'autorisation. Les constructions ne peuvent pas s'implanter au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales. Au-delà de cette bande de 25 mètres de profondeur, sont autorisées : - les extensions dans la limite de 30 % de la surface de plancher de la construction existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU ; - les annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,50 mètres
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		A moins que les constructions ne jouxtent la ou les limite(s) séparative(s), la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 30% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
Stationnement		Cf plan de stationnement

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 8.1.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX HAMEAUX – ENNETIERES-EN-WEPPES - UVD8.1.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les hameaux regroupent le plus souvent des constructions de densité faible de type maisons individuelles isolées mais aussi plus ponctuellement des maisons de ville de l'ère industrielle et un habitat rural de type ferme. L'urbanisation des hameaux s'organise le plus souvent de manière linéaire le long des voies de circulation entrecoupées parfois de terrains libres de constructions.

L'amélioration de l'habitat existant et de l'insertion paysagère est recherchée dans le respect des objectifs métropolitains de préservation de l'étalement urbain et des capacités des réseaux.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol max		40%
Hauteur max	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, soit observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu
	Bande de constructibilité	Les constructions ne peuvent pas s'implanter au-delà d'une bande de 50 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : À moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : La construction doit s'implanter en retrait de la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2)
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 30% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
Stationnement		Non réglementé

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

TERRITOIRE DE DYNAMIQUE URBAINE DES VILLES ET VILLAGES GARDIENNES DE L'EAU – U GE

Le territoire des villes et villages gardiennes de l'eau est marqué par la présence des champs captant, garants de l'alimentation en eau potable de la métropole et des territoires voisins. La nappe d'eau souterraine y est particulièrement fragile du fait de sa faible protection géologique et des pressions anthropiques passées et présentes en surface. La protection de la ressource en eau est le principe fondateur des enjeux d'aménagement de ce territoire.

Sur les 29 communes concernées par l'AAC du sud de Lille et de Salomé, 24 ont leur zone urbaine entièrement ou partiellement incluse dans ce périmètre de protection de la nappe. Ces communes sont de profils variés tant en termes sociodémographiques, de structures urbaines, de niveaux d'équipements et de services, etc. On y trouve :

- Des villes des couronnes urbaines du sud et du sud-est de Lille, connectées au cœur métropolitain dense et historiquement constituées selon une logique de faubourg le long des axes structurants. Les tissus urbains sont assez hétérogènes mais l'habitat individuel dense et intermédiaire domine. Par la diversité de ces ambiances urbaines, ces communes bénéficient d'une bonne attractivité résidentielle, confortée par la présence des activités économiques et de grands espaces de nature et de loisirs à proximité (parc de la Deûle, plaine des Périseaux...) ;
- Des petites villes représentant des centralités animant la couronne rurale métropolitaine, bien connectées aux transports en commun et constituant des points de rabattement pour les villages qui les entourent. Leur niveau satisfaisant d'équipements, de commerces et de services de proximité et la qualité de leur cadre de vie contribuent fortement à leur attractivité résidentielle. Les tissus urbains à dominante d'habitat sont assez contrastés : tissus villageois anciens, formes intermédiaires plus contemporaines accueillant habitat groupé et collectif, habitat ouvrier ou tissus pavillonnaires de qualité variée. Cette offre peut répondre à un panel important d'attentes en matière d'habitat, à minimiser parfois au regard de la faible rotation du parc. Certaines de ces villes ont accueilli et accueillent encore aujourd'hui une large part du développement économique de la métropole, organisé principalement en parcs d'activités périphériques ;
- Des bourgs ruraux et des villages qui ponctuent la couronne rurale de la métropole, et où l'ambiance de campagne aux portes de la ville prédomine. Leur niveau d'équipement et de service est assez contrasté. Ils ont connu une périurbanisation importante, plutôt concentrique, avec le développement d'un tissu pavillonnaire rompant avec les formes urbaines traditionnelles. Certains ont pu participer à l'industrielle du territoire : en contact direct avec les tissus de centre-bourg et de pavillonnaire, on y retrouve des secteurs d'habitat ouvrier dense et même quelques emprises industrielles isolées. Le potentiel de renouvellement et d'optimisation du tissu existant est globalement peu élevé, mais présente néanmoins des ressources foncières non négligeables.

La présence d'infrastructures de transport majeures (lignes TER, autoroute A1) est à la fois une opportunité pour ce territoire d'entrée d'agglomération et une faiblesse au regard des coupures urbaines et des nuisances qu'elles génèrent.

Au-delà de l'enjeu lié à la ressource en eau, le territoire des villes et villages gardiennes de l'eau doit intégrer des enjeux environnementaux non négligeables notamment du fait de la présence de catiches et de réservoirs de biodiversité.

CHAPITRE 1.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UGE1.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

Les dispositions générales du livre 1 relatives à l'aire d'alimentation des captages sont intégrées spécifiquement au présent règlement.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces centralités se caractérisent par une forte mixité fonctionnelle et une offre importante d'équipements publics, de services de proximité, de commerces et de transports publics. Le tissu urbain des centralités urbaines principales se caractérise principalement par un parcellaire de faible taille, très densément bâti et accueillant des constructions formant le plus souvent un front bâti continu et des îlots fermés.

L'intensification et la diversification des usages ainsi que l'optimisation des potentialités foncières sont fortement recherchées.

Cet objectif est à combiner avec le principe premier de protection des champs captant compte tenu de la localisation de ce tissu urbain dans l'Aire d'Alimentation des Captages. L'imperméabilisation des sols constitue en effet un facteur de dégradation de la recharge des nappes. Par définition moins propices à la recharge de la nappe que les zones naturelles ou agricoles, ces zones urbaines disposent toutefois d'une capacité à faire « mieux » dans les aménagements en termes de gestion de l'imperméabilisation, de désartificialisation des sols, de gestion des eaux pluviales…

Dans ce cadre, afin de préserver les capacités d'infiltration tout en contribuant à la qualité du cadre de vie, la préservation et l'aménagement de surfaces de pleine terre sont recherchés. Les constructions et les installations ne perturbent pas les écoulements des eaux superficielles et souterraines, ne portent pas atteinte et contribuent au maintien pérenne de la qualité des eaux.

Cette zone n'a pas vocation à accueillir les occupations du sol de nature à présenter un risque pour la nappe souterraine.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'existence de dispositifs réglementaires complémentaires de protection des champs captant relevant de deux régimes juridiques différents, la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) et un projet d'intérêt général (P.I.G.) instaurés par arrêtés préfectoraux.

Ces périmètres se superposent à cette zone et sont repérés au plan de destination des sols.

Les dispositions réglementaires des DUP et du PIG sont reportées dans leur exhaustivité aux livres des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), en plus de leur retranscription au Livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

En cas de cumul de règles des différents dispositifs de protection, la règle la plus contraignante s'applique.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. De plus, elles ne doivent pas engendrer un risque sur la qualité et/ou la quantité de la ressource en eau.

Ainsi, les activités entrant dans une des rubriques de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement reprises ci-dessous sont interdites. Cette disposition s'applique aux activités, constructions et installations neuves.

Elle ne s'applique pas aux activités existantes à la date d'approbation du PLU relevant d'une rubrique listée ci-dessous faisant l'objet d'un changement d'exploitant ou d'un changement de régime ICPE.

De plus, en l’absence de solutions dites de substitution raisonnables, les activités relevant de ces rubriques sont autorisées lorsqu’elles sont nécessaires au bon fonctionnement des services publics hospitaliers, pénitentiaires et aux activités civiles concourant à la défense nationale.

2330 - Teinture, impression, apprêt, enduction, blanchiment et délavage de matières textiles :

2340 - Blanchisserie, laverie de linge à l'exclusion du nettoyage à sec visé par la rubrique 2345.

2345 - Utilisation de solvants pour le nettoyage à sec et le traitement des textiles ou vêtements (au régime autorisation)

2350 - Tanneries, mégisseries, et toute opération de préparation des cuirs et peaux à l'exclusion des opérations de salage en annexe des abattoirs et de la teinture à l'exclusion des installations dont les activités sont classées au titre de la rubrique 3630.

2351 - Teinture et pigmentation de peaux

2563 - Nettoyage-dégraissage de surface quelconque, par des procédés utilisant des liquides à base aqueuse ou hydrosolubles à l'exclusion des activités de nettoyage-dégraissage associées à du traitement de surface.

2564 - Nettoyage, dégraissage, décapage de surfaces par des procédés utilisant des liquides organohalogénés ou des solvants organiques, à l'exclusion des activités classées au titre de la rubrique 3670.

2565 - Revêtement métallique ou traitement (nettoyage, décapage, conversion dont phosphatation, polissage, attaque chimique, vibro-abrasion, etc.) de surfaces par voie électrolytique ou chimique, à l'exclusion des activités classées au titre des rubriques 2563, 2564, 3260 ou 3670.

2670 - Accumulateurs et piles (fabrication d') contenant du plomb, du cadmium ou du mercure

2712 - Installation d'entreposage, dépollution, démontage ou découpage de véhicules hors d'usage ou de différents moyens de transports hors d'usage, à l'exclusion des installations visées à la rubrique 2719.

2718 - Installation de transit, regroupement ou tri de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2710, 2711, 2712, 2719, 2792 et 2793.

2790 - Installation de traitement de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2711, 2720, 2760, 2770, 2792, 2793 et 2795.

2792 - Installations de transit, tri, regroupement de déchets contenant des PCB/ PCT à une concentration supérieure à 50 ppm

2795 - Installations de lavage de fûts, conteneurs et citernes de transport de matières alimentaires, de substances ou mélanges dangereux mentionnés à l'article R. 511-10, ou de déchets dangereux.

3260 - Traitement de surface de métaux ou de matières plastiques par un procédé électrolytique ou chimique pour lequel le volume des cuves affectées au traitement est supérieur à 30 mètres cubes

3410 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques organiques

3420 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques inorganiques

3430 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'engrais à base de phosphore, d'azote ou de potassium (engrais simples ou composés)

3440 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits phytosanitaires ou de biocides

3450 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits pharmaceutiques, y compris d'intermédiaires

3460 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'explosifs

3510 - Élimination ou valorisation des déchets dangereux, avec une capacité de plus de 10 tonnes par jour, supposant le recours à une ou plusieurs des activités suivantes :

3560 - Stockage souterrain de déchets dangereux, avec une capacité totale supérieure à 50 tonnes

3620 - Prétraitement (opérations de lavage, blanchiment, mercerisation) ou teinture de fibres textiles ou de textiles, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3630 - Tannage des peaux, avec une capacité de traitement supérieure à 12 tonnes de produits finis par jour

3650 - Élimination ou recyclage de carcasses ou de déchets animaux, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3670 - Traitement de surface de matières, d'objets ou de produits à l'aide de solvants organiques, notamment pour les opérations d'apprêt, d'impression, de couchage, de dégraissage, d'imperméabilisation, de collage, de peinture, de nettoyage ou d'imprégnation, avec une capacité de consommation de solvant organique :

4000 - Substances et mélanges dangereux (définition et classification des).

4001 - Installations présentant un grand nombre de substances ou mélanges dangereux et vérifiant la règle de cumul seuil bas ou la règle de cumul seuil haut mentionnées au II de l'article R. 511-11

4110 - Toxicité aiguë catégorie 1 pour l'une au moins des voies d'exposition, à l'exclusion de l'uranium et ses composés.

4120 - Toxicité aiguë catégorie 2, pour l'une au moins des voies d'exposition.

4130 - Toxicité aiguë catégorie 3 pour les voies d'exposition par inhalation.

4210 - Produits explosifs (fabrication [1], chargement, encartouchage, conditionnement [2] de, études et recherches, essais, montage, assemblage, mise en liaison électrique ou pyrotechnique de, ou travail mécanique sur) à l'exclusion de la fabrication industrielle par transformation chimique ou biologique.

4510 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie aiguë 1 ou chronique 1.

4511 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie chronique 2.

2330 - Teinture, impression, apprêt, enduction, blanchiment et délavage de matières textiles.

2340 - Blanchisserie, laverie de linge à l'exclusion du nettoyage à sec visé par la rubrique 2345.

2345 - Utilisation de solvants pour le nettoyage à sec et le traitement des textiles ou vêtements (au régime autorisation)

2350 - Tanneries, mégisseries, et toute opération de préparation des cuirs et peaux à l'exclusion des opérations de salage en annexe des abattoirs et de la teinture à l'exclusion des installations dont les activités sont classées au titre de la rubrique 3630.

2351 - Teinture et pigmentation de peaux

2563 - Nettoyage-dégraissage de surface quelconque, par des procédés utilisant des liquides à base aqueuse ou hydrosolubles à l'exclusion des activités de nettoyage-dégraissage associées à du traitement de surface.

2564 - Nettoyage, dégraissage, décapage de surfaces par des procédés utilisant des liquides organohalogénés ou des solvants organiques, à l'exclusion des activités classées au titre de la rubrique 3670.

2565 - Revêtement métallique ou traitement (nettoyage, décapage, conversion dont phosphatation, polissage, attaque chimique, vibro-abrasion, etc.) de surfaces par voie électrolytique ou chimique, à l'exclusion des activités classées au titre des rubriques 2563, 2564, 3260 ou 3670.

2670 - Accumulateurs et piles (fabrication d') contenant du plomb, du cadmium ou du mercure

2712 - Installation d'entreposage, dépollution, démontage ou découpage de véhicules hors d'usage ou de différents moyens de transports hors d'usage, à l'exclusion des installations visées à la rubrique 2719.

2718 - Installation de transit, regroupement ou tri de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2710, 2711, 2712, 2719, 2792 et 2793.

2790 - Installation de traitement de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2711, 2720, 2760, 2770, 2792, 2793 et 2795.

2792 - Installations de transit, tri, regroupement de déchets contenant des PCB/ PCT à une concentration supérieure à 50 ppm

2795 - Installations de lavage de fûts, conteneurs et citernes de transport de matières alimentaires, de substances ou mélanges dangereux mentionnés à l'article R. 511-10, ou de déchets dangereux.

3260 - Traitement de surface de métaux ou de matières plastiques par un procédé électrolytique ou chimique pour lequel le volume des cuves affectées au traitement est supérieur à 30 mètres cubes

3410 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques organiques

3420 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques inorganiques

3430 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'engrais à base de phosphore, d'azote ou de potassium (engrais simples ou composés)

3440 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits phytosanitaires ou de biocides

3450 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits pharmaceutiques, y compris d'intermédiaires

3460 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'explosifs

3510 - Élimination ou valorisation des déchets dangereux, avec une capacité de plus de 10 tonnes par jour, supposant le recours à une ou plusieurs des activités suivantes :

3560 - Stockage souterrain de déchets dangereux, avec une capacité totale supérieure à 50 tonnes

3620 - Prétraitement (opérations de lavage, blanchiment, mercerisation) ou teinture de fibres textiles ou de textiles, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3630 - Tannage des peaux, avec une capacité de traitement supérieure à 12 tonnes de produits finis par jour

3650 - Élimination ou recyclage de carcasses ou de déchets animaux, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3670 - Traitement de surface de matières, d'objets ou de produits à l'aide de solvants organiques, notamment pour les opérations d'apprêt, d'impression, de couchage, de dégraissage, d'imperméabilisation, de collage, de peinture, de nettoyage ou d'imprégnation, avec une capacité de consommation de solvant organique :

4000 - Substances et mélanges dangereux (définition et classification des).

4001 - Installations présentant un grand nombre de substances ou mélanges dangereux et vérifiant la règle de cumul seuil bas ou la règle de cumul seuil haut mentionnées au II de l'article R. 511-11

4110 - Toxicité aiguë catégorie 1 pour l'une au moins des voies d'exposition, à l'exclusion de l'uranium et ses composés.

4120 - Toxicité aiguë catégorie 2, pour l'une au moins des voies d'exposition.

4130 - Toxicité aiguë catégorie 3 pour les voies d'exposition par inhalation.

4210 - Produits explosifs (fabrication [1], chargement, encartouchage, conditionnement [2] de, études et recherches, essais, montage, assemblage, mise en liaison électrique ou pyrotechnique de, ou travail mécanique sur) à l'exclusion de la fabrication industrielle par transformation chimique ou biologique.

4510 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie aiguë 1 ou chronique 1.

4511 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie chronique 2.

Les autres constructions, aménagements et installations susceptibles de présenter un risque direct ou indirect pour la ressource en eau, (telles que les activités génératrices de rejets polluants ou encore celles consommatrices de volumes importants d'eau) peuvent être acceptées sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales nécessaires à prévenir un tel risque. En l'absence de prescription garantissant la protection de la nappe, le projet peut être refusé.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

Les forages et puits, sont interdits sauf ceux nécessaires à l'extension ou l'optimisation du champ captant ou aux études relatives à celui-ci et à la surveillance de la qualité de l'eau,

Les installations de géothermie impliquant la réalisation de forages, le prélèvement et/ou la réinjection d'eau sont interdits.

Les constructions souterraines, bassins, installations souterraines autres que ceux autorisés par l'article 2 sont interdits.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 1000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Concernant les constructions et installations souterraines, sont autorisés :

<u>En UGE AAC1 :</u>

- Les constructions et installations liées à l'exercice des missions de services publics (type canalisation, bassin ou station de refoulement par exemple) issues des compétences eau, assainissement, gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes.
- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur maximum de 2,5m par rapport au terrain naturel.

<u>En UGE AAC :</u>

- Les constructions et installations liées à l'exercice des missions de services publics (type canalisation, bassin ou station de refoulement par exemple) issues des compétences eau, assainissement, gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes.
- Les autres constructions et installations enterrées sur une profondeur maximum de 2,5 m par rapport au terrain naturel et sous réserve que les fondations n'atteignent pas le niveau haut des nappes d'eau souterraine pouvant être rencontrées, évitant ainsi les rabattements provisoires ou définitifs, la perturbation et l'obstacle aux écoulements souterrains ainsi que la modification de la structure de l'aquifère.

Il est recommandé de réaliser une étude de sol ou géotechnique et un suivi piézométrique longue durée afin de s'assurer le cas échéant du respect de cette condition.

- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations.

- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur maximum de 2,5m par rapport au terrain naturel.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation*** ***Commerce et Activités de service (sauf Artisanat et commerce de détail) / Bureau***	Non règlementée
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau) / Artisanat et commerce de détail	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions sont autorisées à :

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		- jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 15 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation sur une unité foncière supérieure ou égale à 300m² à la date d'approbation du PLU= 40% minimum ; Habitation sur une unité foncière inférieure à 300m² et supérieure ou égale à 150m² à la date d'approbation du PLU= 30% minimum ; Habitation sur une unité foncière inférieure à 150m² à la date d'approbation du PLU= 20% minimum. Bureau = 40% minimum Équipements d'intérêt collectif et services publics = 20% minimum Autres destinations =25% minimum Ces espaces de pleine terre doivent constituer un élément structurant et être groupés de préférence d'un seul tenant.
		Il est prévu des exceptions aux coefficients d'espaces de pleine terre définis ci-dessus dans les cas particuliers suivants : <u>Cas des unités foncières inférieures à 150 m² :</u> Pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 150 m² à la date d'approbation du PLU, le coefficient d'espace de pleine terre est de 20% minimum. <u>Cas des unités foncières imperméabilisées :</u> Toutefois, pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 2500m² et dont les caractéristiques (configuration atypique, constructions ou aménagements existants, etc.) ne permettent pas de respecter le coefficient de pleine terre défini ci-dessus, le projet peut être autorisé sous réserve du respect des trois conditions suivantes : - Qu'il augmente significativement les espaces de pleine terre végétalisés, - Que le coefficient d'espaces de pleine terre végétalisés après travaux soit supérieur ou égal à 20% de l'unité foncière, - Que les eaux pluviales soient déconnectées du système d'assainissement pour en réaliser l'infiltration dans les conditions prévues à l'article 9.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		Cas des travaux sur constructions existantes : En cas de travaux sur une construction existante ne respectant pas le coefficient d'espaces de pleine terre végétalisés, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que : - Pour les travaux sans effet sur les espaces de pleine terre existants. - Pour les travaux créant d'avantage d'espaces de pleine terre que l'existant (par des actions de désimperméabilisation et de renaturation des sols)
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement	***Normes***	Cf. plan des stationnements Une application mutualisée des normes de stationnement dans les conditions fixées au Livre 1 est possible dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ou si une OAP de projet urbain le prévoit.
	Traitement paysager des aires de stationnement	Toute aire de stationnement pour véhicules légers au sol de plus de 150 m² doit comporter 20% de surface éco-aménageable au regard de la superficie du terrain affectée à l'aire de stationnement. La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle tels que définis au Livre 1.

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions ci-dessous :

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

La création de nouvelles voies ouvertes à la circulation doit répondre aux hautes performances environnementales et pourra se voir imposer des dispositifs filtrants et / ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales, en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface (ouvrages de collecte des eaux de ruissellement étanches et mise en œuvre de bassins de tamponnement, infiltration après dépollution, etc.).

Les cheminements modes doux doivent être aménagés en matériaux perméables.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX DE RUISSELEMENT

L'objectif poursuivi doit être la contribution à la transparence hydraulique, en infiltrant 100% des eaux pluviales générées par un projet sur l'unité foncière. Il s'agit de viser le « zéro rejet » vers le système public de collecte pour privilégier la recharge des nappes souterraines.

Pour garantir la pérennité de la ressource souterraine, l'infiltration doit porter sur une eau de qualité. Ainsi, les eaux pluviales générées par les toitures et terrasses peuvent être infiltrées directement. Les eaux pluviales issues des zones imperméabilisées (telles que notamment les zones de stockages, les quais de déchargement, les voies et zones soumises au passage de poids lourds et transport de matières dangereuses…) pourront se voir imposer des dispositifs filtrants et/ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface.

Pour les projets et opérations sur l'existant, il doit être recherché au maximum la déconnexion des eaux pluviales du système d'assainissement pour en réaliser l'infiltration selon les principes exposés ci-dessus.

Aussi les espaces de pleine terre réalisés et maintenus sur l'unité foncière, peuvent être multi-usages et permettre ainsi la gestion des eaux pluviales et l'introduction d'une biodiversité. En ce sens, les solutions fondées sur la nature

et alternatives au système d'assainissement traditionnel, appelées également techniques « vertes » (il s'agit notamment de création d'ilots de biodiversité types mares ou zones humides, noues plantées multi-espèces…), y sont permises.

Les techniques « grises » de gestion (telles que notamment les revêtements poreux, structures réservoir, tranchées d'infiltration…) envisagées en second lieu, ne peuvent prendre place sur les espaces verts de pleine terre.

II. CAS PARTICULIER

Par exception, lorsque l'unité foncière est concernée par le Plan d'Exposition aux Risques « mouvement de terrain » repris aux Servitudes d'Utilité Publique :

En zones dites bleues du PER, l'infiltration des eaux pluviales en provenance des surfaces bâties est interdite.

Pour satisfaire à la nécessité de recharge des nappes d'eau souterraine, les eaux pluviales générées sur les zones bleues doivent, en priorité, être renvoyées vers les zones blanches pour infiltration et à distance des cavités connues dans ce secteur.

En cas d'impossibilité technique ou administrative dûment justifiée, les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau public de collecte.

CHAPITRE 1.1.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UGE1.1.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

Les dispositions générales du livre 1 relatives à l'aire d'alimentation des captages sont intégrées spécifiquement au présent règlement.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces centralités se caractérisent par une forte mixité fonctionnelle et une offre importante d'équipements publics, de services de proximité, de commerces et de transports publics. Le tissu urbain des centralités urbaines principales se caractérise principalement par un parcellaire de faible taille, très densément bâti et accueillant des constructions formant le plus souvent un front bâti continu et des îlots fermés.

L'intensification et la diversification des usages ainsi que l'optimisation des potentialités foncières sont fortement recherchées.

Cet objectif est à combiner avec le principe premier de protection des champs captant compte tenu de la localisation de ce tissu urbain dans l'Aire d'Alimentation des Captages. L'imperméabilisation des sols constitue en effet un facteur de dégradation de la recharge des nappes. Par définition moins propices à la recharge de la nappe que les zones naturelles ou agricoles, ces zones urbaines disposent toutefois d'une capacité à faire « mieux » dans les aménagements en termes de gestion de l'imperméabilisation, de désartificialisation des sols, de gestion des eaux pluviales…

Dans ce cadre, afin de préserver les capacités d'infiltration tout en contribuant à la qualité du cadre de vie, la préservation et l'aménagement de surfaces de pleine terre sont recherchés. Les constructions et les installations ne perturbent pas les écoulements des eaux superficielles et souterraines, ne portent pas atteinte et contribuent au maintien pérenne de la qualité des eaux.

Cette zone n'a pas vocation à accueillir les occupations du sol de nature à présenter un risque pour la nappe souterraine.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'existence de dispositifs réglementaires complémentaires de protection des champs captant relevant de deux régimes juridiques différents, la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) et un projet d'intérêt général (P.I.G.) instaurés par arrêtés préfectoraux.

Ces périmètres se superposent à cette zone et sont repérés au plan de destination des sols.

Les dispositions réglementaires des DUP et du PIG sont reportées dans leur exhaustivité aux livres des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), en plus de leur retranscription au Livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

En cas de cumul de règles des différents dispositifs de protection, la règle la plus contraignante s'applique.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. De plus, elles ne doivent pas engendrer un risque sur la qualité et/ou la quantité de la ressource en eau.

Ainsi, les activités entrant dans une des rubriques de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement reprises ci-dessous sont interdites. Cette disposition s'applique aux activités, constructions et installations neuves.

Elle ne s'applique pas aux activités existantes à la date d'approbation du PLU relevant d'une rubrique listée ci-dessous faisant l'objet d'un changement d'exploitant ou d'un changement de régime ICPE.

De plus, en l’absence de solutions dites de substitution raisonnables, les activités relevant de ces rubriques sont autorisées lorsqu’elles sont nécessaires au bon fonctionnement des services publics hospitaliers, pénitentiaires et aux activités civiles concourant à la défense nationale.

2330 - Teinture, impression, apprêt, enduction, blanchiment et délavage de matières textiles.

2340 - Blanchisserie, laverie de linge à l'exclusion du nettoyage à sec visé par la rubrique 2345.

2345 - Utilisation de solvants pour le nettoyage à sec et le traitement des textiles ou vêtements au régime autorisation)

2350 - Tanneries, mégisseries, et toute opération de préparation des cuirs et peaux à l'exclusion des opérations de salage en annexe des abattoirs et de la teinture à l'exclusion des installations dont les activités sont classées au titre de la rubrique 3630.

2351 - Teinture et pigmentation de peaux

2563 - Nettoyage-dégraissage de surface quelconque, par des procédés utilisant des liquides à base aqueuse ou hydrosolubles à l'exclusion des activités de nettoyage-dégraissage associées à du traitement de surface.

2564 - Nettoyage, dégraissage, décapage de surfaces par des procédés utilisant des liquides organohalogénés ou des solvants organiques, à l'exclusion des activités classées au titre de la rubrique 3670.

2565 - Revêtement métallique ou traitement (nettoyage, décapage, conversion dont phosphatation, polissage, attaque chimique, vibro-abrasion, etc.) de surfaces par voie électrolytique ou chimique, à l'exclusion des activités classées au titre des rubriques 2563, 2564, 3260 ou 3670.

2670 - Accumulateurs et piles (fabrication d') contenant du plomb, du cadmium ou du mercure

2712 - Installation d'entreposage, dépollution, démontage ou découpage de véhicules hors d'usage ou de différents moyens de transports hors d'usage, à l'exclusion des installations visées à la rubrique 2719.

2718 - Installation de transit, regroupement ou tri de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2710, 2711, 2712, 2719, 2792 et 2793.

2790 - Installation de traitement de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2711, 2720, 2760, 2770, 2792, 2793 et 2795.

2792 - Installations de transit, tri, regroupement de déchets contenant des PCB/ PCT à une concentration supérieure à 50 ppm

2795 - Installations de lavage de fûts, conteneurs et citernes de transport de matières alimentaires, de substances ou mélanges dangereux mentionnés à l'article R. 511-10, ou de déchets dangereux.

3260 - Traitement de surface de métaux ou de matières plastiques par un procédé électrolytique ou chimique pour lequel le volume des cuves affectées au traitement est supérieur à 30 mètres cubes

3410 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques organiques

3420 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques inorganiques

3430 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'engrais à base de phosphore, d'azote ou de potassium (engrais simples ou composés)

3440 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits phytosanitaires ou de biocides

3450 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits pharmaceutiques, y compris d'intermédiaires

3460 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'explosifs

3510 - Élimination ou valorisation des déchets dangereux, avec une capacité de plus de 10 tonnes par jour, supposant le recours à une ou plusieurs des activités suivantes :

3560 - Stockage souterrain de déchets dangereux, avec une capacité totale supérieure à 50 tonnes

3620 - Prétraitement (opérations de lavage, blanchiment, mercerisation) ou teinture de fibres textiles ou de textiles, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3630 - Tannage des peaux, avec une capacité de traitement supérieure à 12 tonnes de produits finis par jour

3650 - Élimination ou recyclage de carcasses ou de déchets animaux, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3670 - Traitement de surface de matières, d'objets ou de produits à l'aide de solvants organiques, notamment pour les opérations d'apprêt, d'impression, de couchage, de dégraissage, d'imperméabilisation, de collage, de peinture, de nettoyage ou d'imprégnation, avec une capacité de consommation de solvant organique :

4000 - Substances et mélanges dangereux (définition et classification des).

4001 - Installations présentant un grand nombre de substances ou mélanges dangereux et vérifiant la règle de cumul seuil bas ou la règle de cumul seuil haut mentionnées au II de l'article R. 511-11

4110 - Toxicité aiguë catégorie 1 pour l'une au moins des voies d'exposition, à l'exclusion de l'uranium et ses composés.

4120 - Toxicité aiguë catégorie 2, pour l'une au moins des voies d'exposition.

4130 - Toxicité aiguë catégorie 3 pour les voies d'exposition par inhalation.

4210 - Produits explosifs (fabrication [1], chargement, encartouchage, conditionnement [2] de, études et recherches, essais, montage, assemblage, mise en liaison électrique ou pyrotechnique de, ou travail mécanique sur) à l'exclusion de la fabrication industrielle par transformation chimique ou biologique.

4510 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie aiguë 1 ou chronique 1.

4511 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie chronique 2.

Les autres constructions, aménagements et installations susceptibles de présenter un risque direct ou indirect pour la ressource en eau, (telles que les activités génératrices de rejets polluants ou encore celles consommatrices de volumes importants d'eau) peuvent être acceptées sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales nécessaires à prévenir un tel risque. En l'absence de prescription garantissant la protection de la nappe, le projet peut être refusé.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

Les forages et puits, sont interdits sauf ceux nécessaires à l'extension ou l'optimisation du champ captant ou aux études relatives à celui-ci et à la surveillance de la qualité de l'eau,

Les installations de géothermie impliquant la réalisation de forages, le prélèvement et/ou la réinjection d'eau sont interdits.

Les constructions souterraines, bassins, installations souterraines autres que ceux autorisés par l'article 2 sont interdits.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 5000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.
L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.
La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Concernant les constructions et installations souterraines, sont autorisés :
<u>En UGE AAC1</u> :

- Les constructions et installations liées à l'exercice des missions de services publics (type canalisation, bassin ou station de refoulement par exemple) issues des compétences eau, assainissement, gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes.
- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur maximum de 2,5m par rapport au terrain naturel.

<u>En UGE AAC :</u>
- Les constructions et installations liées à l'exercice des missions de services publics (type canalisation, bassin ou station de refoulement par exemple) issues des compétences eau, assainissement, gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes.
- Les autres constructions et installations enterrées sur une profondeur maximum de 2,5 m par rapport au terrain naturel et sous réserve que les fondations n'atteignent pas le niveau haut des nappes d'eau souterraine pouvant être rencontrées, évitant ainsi les rabattements provisoires ou définitifs, la perturbation et l'obstacle aux écoulements souterrains ainsi que la modification de la structure de l'aquifère.

Il est recommandé de réaliser une étude de sol ou géotechnique et un suivi piézométrique longue durée afin de s'assurer le cas échéant du respect de cette condition.
- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur maximum de 2,5m par rapport au terrain naturel.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service (sauf Artisanat et commerce de détail) / Bureau***	Non règlementée
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau) / Artisanat et commerce de détail	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions sont autorisées à :

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		- jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 15 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation sur une unité foncière supérieure ou égale à 300m² à la date d'approbation du PLU = 40% minimum ; Habitation sur une unité foncière inférieure à 300m² et supérieure ou égale à 150m² à la date d'approbation du PLU= 30% minimum ; Habitation sur une unité foncière inférieure à 150m² à la date d'approbation du PLU = 20% minimum. Bureau = 40% minimum Équipements d'intérêt collectif et services publics = 20% minimum Autres destinations =25% minimum Ces espaces de pleine terre doivent constituer un élément structurant et être groupés de préférence d'un seul tenant.
		Il est prévu des exceptions aux coefficients d'espaces de pleine terre définis ci-dessus dans les cas particuliers suivants : <u>Cas des unités foncières inférieures à 150 m² :</u> Pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 150 m² à la date d'approbation du PLU, le coefficient d'espace de pleine terre est de 20% minimum. <u>Cas des unités foncières imperméabilisées</u>: Toutefois, pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 2500m² et dont les caractéristiques (configuration atypique, constructions ou aménagements existants, etc.) ne permettent pas de respecter le coefficient de pleine terre défini ci-dessus, le projet peut être autorisé sous réserve du respect des trois conditions suivantes : - Qu'il augmente significativement les espaces de pleine terre végétalisés, - Que le coefficient d'espaces de pleine terre végétalisés après travaux soit supérieur ou égal à 20% de l'unité foncière, - Que les eaux pluviales soient déconnectées du système d'assainissement pour en réaliser l'infiltration dans les conditions prévues à l'article 9.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		Cas des travaux sur constructions existantes : En cas de travaux sur une construction existante ne respectant pas le coefficient d'espaces de pleine terre végétalisés, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que : - Pour les travaux sans effet sur les espaces de pleine terre existants. - Pour les travaux créant d'avantage d'espaces de pleine terre que l'existant (par des actions de désimperméabilisation et de renaturation des sols)
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement	***Normes***	Cf. plan des stationnements Une application mutualisée des normes de stationnement dans les conditions fixées au Livre 1 est possible dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ou si une OAP de projet urbain le prévoit.
	Traitement paysager des aires de stationnement	Toute aire de stationnement pour véhicules légers au sol de plus de 150 m² doit comporter 20% de surface éco-aménageable au regard de la superficie du terrain affectée à l'aire de stationnement. La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle tels que définis au Livre 1.

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions ci-dessous :

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

La création de nouvelles voies ouvertes à la circulation doit répondre aux hautes performances environnementales et pourra se voir imposer des dispositifs filtrants et / ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales, en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface (ouvrages de collecte des eaux de ruissellement étanches et mise en œuvre de bassins de tamponnement, infiltration après dépollution, etc.).

Les cheminements modes doux doivent être aménagés en matériaux perméables.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX DE RUISSELEMENT

L'objectif poursuivi doit être la contribution à la transparence hydraulique, en infiltrant 100% des eaux pluviales générées par un projet sur l'unité foncière. Il s'agit de viser le « zéro rejet » vers le système public de collecte pour privilégier la recharge des nappes souterraines.

Pour garantir la pérennité de la ressource souterraine, l'infiltration doit porter sur une eau de qualité. Ainsi, les eaux pluviales générées par les toitures et terrasses peuvent être infiltrées directement. Les eaux pluviales issues des zones imperméabilisées (telles que notamment les zones de stockages, les quais de déchargement, les voies et zones soumises au passage de poids lourds et transport de matières dangereuses…) pourront se voir imposer des dispositifs filtrants et/ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface.

Pour les projets et opérations sur l'existant, il doit être recherché au maximum la déconnexion des eaux pluviales du système d'assainissement pour en réaliser l'infiltration selon les principes exposés ci-dessus.

Aussi les espaces de pleine terre réalisés et maintenus sur l'unité foncière, peuvent être multi-usages et permettre ainsi la gestion des eaux pluviales et l'introduction d'une biodiversité. En ce sens, les solutions fondées sur la nature

et alternatives au système d'assainissement traditionnel, appelées également techniques « vertes » (il s'agit notamment de création d'ilots de biodiversité types mares ou zones humides, noues plantées multi-espèces…), y sont permises.

Les techniques « grises » de gestion (telles que notamment les revêtements poreux, structures réservoir, tranchées d'infiltration…) envisagées en second lieu, ne peuvent prendre place sur les espaces verts de pleine terre.

II. CAS PARTICULIER

Par exception, lorsque l'unité foncière est concernée par le Plan d'Exposition aux Risques « mouvement de terrain » repris aux Servitudes d'Utilité Publique :

En zones dites bleues du PER, l'infiltration des eaux pluviales en provenance des surfaces bâties est interdite.

Pour satisfaire à la nécessité de recharge des nappes d'eau souterraine, les eaux pluviales générées sur les zones bleues doivent, en priorité, être renvoyées vers les zones blanches pour infiltration et à distance des cavités connues dans ce secteur.

En cas d'impossibilité technique ou administrative dûment justifiée, les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau public de collecte.

CHAPITRE 1.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX CENTRALITES – UGE1.1.2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

Les dispositions générales du livre 1 relatives à l'aire d'alimentation des captages sont intégrées spécifiquement au présent règlement.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces centralités se caractérisent par une forte mixité fonctionnelle et une offre importante d'équipements publics, de services de proximité, de commerces et de transports publics. Le tissu urbain des centralités urbaines principales se caractérise principalement par un parcellaire de faible taille, très densément bâti et accueillant des constructions formant le plus souvent un front bâti continu et des îlots fermés.

L'intensification et la diversification des usages ainsi que l'optimisation des potentialités foncières sont fortement recherchées.

Cet objectif est à combiner avec le principe premier de protection des champs captant compte tenu de la localisation de ce tissu urbain dans l'Aire d'Alimentation des Captages. L'imperméabilisation des sols constitue en effet un facteur de dégradation de la recharge des nappes. Par définition moins propices à la recharge de la nappe que les zones naturelles ou agricoles, ces zones urbaines disposent toutefois d'une capacité à faire « mieux » dans les aménagements en termes de gestion de l'imperméabilisation, de désartificialisation des sols, de gestion des eaux pluviales…

Dans ce cadre, afin de préserver les capacités d'infiltration tout en contribuant à la qualité du cadre de vie, la préservation et l'aménagement de surfaces de pleine terre sont recherchés. Les constructions et les installations ne perturbent pas les écoulements des eaux superficielles et souterraines, ne portent pas atteinte et contribuent au maintien pérenne de la qualité des eaux.

Cette zone n'a pas vocation à accueillir les occupations du sol de nature à présenter un risque pour la nappe souterraine.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'existence de dispositifs réglementaires complémentaires de protection des champs captant relevant de deux régimes juridiques différents, la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) et un projet d'intérêt général (P.I.G.) instaurés par arrêtés préfectoraux.

Ces périmètres se superposent à cette zone et sont repérés au plan de destination des sols.

Les dispositions réglementaires des DUP et du PIG sont reportées dans leur exhaustivité aux livres des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), en plus de leur retranscription au Livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

En cas de cumul de règles des différents dispositifs de protection, la règle la plus contraignante s'applique.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. De plus, elles ne doivent pas engendrer un risque sur la qualité et/ou la quantité de la ressource en eau.

Ainsi, les activités entrant dans une des rubriques de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement reprises ci-dessous sont interdites. Cette disposition s'applique aux activités, constructions et installations neuves.

Elle ne s'applique pas aux activités existantes à la date d'approbation du PLU relevant d'une rubrique listée ci-dessous faisant l'objet d'un changement d'exploitant ou d'un changement de régime ICPE.

De plus, en l’absence de solutions dites de substitution raisonnables, les activités relevant de ces rubriques sont autorisées lorsqu’elles sont nécessaires au bon fonctionnement des services publics hospitaliers, pénitentiaires et aux activités civiles concourant à la défense nationale.

2330 - Teinture, impression, apprêt, enduction, blanchiment et délavage de matières textiles.

2340 - Blanchisserie, laverie de linge à l'exclusion du nettoyage à sec visé par la rubrique 2345.

2345 - Utilisation de solvants pour le nettoyage à sec et le traitement des textiles ou vêtements au régime autorisation)

2350 - Tanneries, mégisseries, et toute opération de préparation des cuirs et peaux à l'exclusion des opérations de salage en annexe des abattoirs et de la teinture à l'exclusion des installations dont les activités sont classées au titre de la rubrique 3630.

2351 - Teinture et pigmentation de peaux

2563 - Nettoyage-dégraissage de surface quelconque, par des procédés utilisant des liquides à base aqueuse ou hydrosolubles à l'exclusion des activités de nettoyage-dégraissage associées à du traitement de surface.

2564 - Nettoyage, dégraissage, décapage de surfaces par des procédés utilisant des liquides organohalogénés ou des solvants organiques, à l'exclusion des activités classées au titre de la rubrique 3670.

2565 - Revêtement métallique ou traitement (nettoyage, décapage, conversion dont phosphatation, polissage, attaque chimique, vibro-abrasion, etc.) de surfaces par voie électrolytique ou chimique, à l'exclusion des activités classées au titre des rubriques 2563, 2564, 3260 ou 3670.

2670 - Accumulateurs et piles (fabrication d') contenant du plomb, du cadmium ou du mercure

2712 - Installation d'entreposage, dépollution, démontage ou découpage de véhicules hors d'usage ou de différents moyens de transports hors d'usage, à l'exclusion des installations visées à la rubrique 2719.

2718 - Installation de transit, regroupement ou tri de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2710, 2711, 2712, 2719, 2792 et 2793.

2790 - Installation de traitement de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2711, 2720, 2760, 2770, 2792, 2793 et 2795.

2792 - Installations de transit, tri, regroupement de déchets contenant des PCB/ PCT à une concentration supérieure à 50 ppm

2795 - Installations de lavage de fûts, conteneurs et citernes de transport de matières alimentaires, de substances ou mélanges dangereux mentionnés à l'article R. 511-10, ou de déchets dangereux.

3260 - Traitement de surface de métaux ou de matières plastiques par un procédé électrolytique ou chimique pour lequel le volume des cuves affectées au traitement est supérieur à 30 mètres cubes

3410 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques organiques

3420 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques inorganiques

3430 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'engrais à base de phosphore, d'azote ou de potassium (engrais simples ou composés)

3440 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits phytosanitaires ou de biocides

3450 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits pharmaceutiques, y compris d'intermédiaires

3460 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'explosifs

3510 - Élimination ou valorisation des déchets dangereux, avec une capacité de plus de 10 tonnes par jour, supposant le recours à une ou plusieurs des activités suivantes :

3560 - Stockage souterrain de déchets dangereux, avec une capacité totale supérieure à 50 tonnes

3620 - Prétraitement (opérations de lavage, blanchiment, mercerisation) ou teinture de fibres textiles ou de textiles, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3630 - Tannage des peaux, avec une capacité de traitement supérieure à 12 tonnes de produits finis par jour

3650 - Élimination ou recyclage de carcasses ou de déchets animaux, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3670 - Traitement de surface de matières, d'objets ou de produits à l'aide de solvants organiques, notamment pour les opérations d'apprêt, d'impression, de couchage, de dégraissage, d'imperméabilisation, de collage, de peinture, de nettoyage ou d'imprégnation, avec une capacité de consommation de solvant organique :

4000 - Substances et mélanges dangereux (définition et classification des).

4001 - Installations présentant un grand nombre de substances ou mélanges dangereux et vérifiant la règle de cumul seuil bas ou la règle de cumul seuil haut mentionnées au II de l'article R. 511-11

4110 - Toxicité aiguë catégorie 1 pour l'une au moins des voies d'exposition, à l'exclusion de l'uranium et ses composés.

4120 - Toxicité aiguë catégorie 2, pour l'une au moins des voies d'exposition.

4130 - Toxicité aiguë catégorie 3 pour les voies d'exposition par inhalation.

4210 - Produits explosifs (fabrication [1], chargement, encartouchage, conditionnement [2] de, études et recherches, essais, montage, assemblage, mise en liaison électrique ou pyrotechnique de, ou travail mécanique sur) à l'exclusion de la fabrication industrielle par transformation chimique ou biologique.

4510 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie aiguë 1 ou chronique 1.

4511 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie chronique 2.

Les autres constructions, aménagements et installations susceptibles de présenter un risque direct ou indirect pour la ressource en eau, (telles que les activités génératrices de rejets polluants ou encore celles consommatrices de volumes importants d'eau) peuvent être acceptées sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales nécessaires à prévenir un tel risque. En l'absence de prescription garantissant la protection de la nappe, le projet peut être refusé.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

Les forages et puits, sont interdits sauf ceux nécessaires à l'extension ou l'optimisation du champ captant ou aux études relatives à celui-ci et à la surveillance de la qualité de l'eau,

Les installations de géothermie impliquant la réalisation de forages, le prélèvement et/ou la réinjection d'eau sont interdits.

Les constructions souterraines, bassins, installations souterraines autres que ceux autorisés par l'article 2 sont interdits.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 2000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Concernant les constructions et installations souterraines, sont autorisés :

<u>En UGE AAC1 :</u>

- Les constructions et installations liées à l'exercice des missions de services publics (type canalisation, bassin ou station de refoulement par exemple) issues des compétences eau, assainissement, gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes.
- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur maximum de 2,5m par rapport au terrain naturel.

<u>En UGE AAC :</u>

- Les constructions et installations liées à l'exercice des missions de services publics (type canalisation, bassin ou station de refoulement par exemple) issues des compétences eau, assainissement, gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes.

- Les autres constructions et installations enterrées sur une profondeur maximum de 2,5 m par rapport au terrain naturel et sous réserve que les fondations n'atteignent pas le niveau haut des nappes d'eau souterraine pouvant être rencontrées, évitant ainsi les rabattements provisoires ou définitifs, la perturbation et l'obstacle aux écoulements souterrains ainsi que la modification de la structure de l'aquifère.

Il est recommandé de réaliser une étude de sol ou géotechnique et un suivi piézométrique longue durée afin de s'assurer le cas échéant du respect de cette condition.

- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations.

- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur maximum de 2,5m par rapport au terrain naturel.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation*** ***Commerce et Activités de service (sauf Artisanat et commerce de détail) / Bureau***	Non règlementée
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau) / Artisanat et commerce de détail	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions sont autorisées à :

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		- jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 15 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation sur une unité foncière supérieure ou égale à 300m² à la date d'approbation du PLU = 40% minimum ; Habitation sur une unité foncière inférieure à 300m² et supérieure ou égale à 150m² à la date d'approbation du PLU = 30% minimum ; Habitation sur une unité foncière inférieure à 150m² à la date d'approbation du PLU = 20% minimum. Bureau = 40% minimum Équipements d'intérêt collectif et services publics = 20% minimum Autres destinations =25% minimum Ces espaces de pleine terre doivent constituer un élément structurant et être groupés de préférence d'un seul tenant.
		Il est prévu des exceptions aux coefficients d'espaces de pleine terre définis ci-dessus dans les cas particuliers suivants : <u>Cas des unités foncières inférieures à 150 m² :</u> Pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 150 m² à la date d'approbation du PLU, le coefficient d'espace de pleine terre est de 20% minimum. <u>Cas des unités foncières imperméabilisées</u>: Toutefois, pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 2500m² et dont les caractéristiques (configuration atypique, constructions ou aménagements existants, etc.) ne permettent pas de respecter le coefficient de pleine terre défini ci-dessus, le projet peut être autorisé sous réserve du respect des trois conditions suivantes : - Qu'il augmente significativement les espaces de pleine terre végétalisés, - Que le coefficient d'espaces de pleine terre végétalisés après travaux soit supérieur ou égal à 20% de l'unité foncière, - Que les eaux pluviales soient déconnectées du système d'assainissement pour en réaliser l'infiltration dans les conditions prévues à l'article 9.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		<u>Cas des travaux sur constructions existantes :</u> En cas de travaux sur une construction existante ne respectant pas le coefficient d'espaces de pleine terre végétalisés, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que : - Pour les travaux sans effet sur les espaces de pleine terre existants. - Pour les travaux créant d'avantage d'espaces de pleine terre que l'existant (par des actions de désimperméabilisation et de renaturation des sols).
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement	***Normes***	Cf. plan des stationnements Une application mutualisée des normes de stationnement dans les conditions fixées au Livre 1 est possible dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ou si une OAP de projet urbain le prévoit.
	Traitement paysager des aires de stationnement	Toute aire de stationnement pour véhicules légers au sol de plus de 150 m² doit comporter 20% de surface éco-aménageable au regard de la superficie du terrain affectée à l'aire de stationnement. La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle tels que définis au Livre 1.

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions ci-dessous :

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

La création de nouvelles voies ouvertes à la circulation doit répondre aux hautes performances environnementales et pourra se voir imposer des dispositifs filtrants et / ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales, en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface (ouvrages de collecte des eaux de ruissellement étanches et mise en œuvre de bassins de tamponnement, infiltration après dépollution, etc.).

Les cheminements modes doux doivent être aménagés en matériaux perméables.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX DE RUISSELEMENT

L'objectif poursuivi doit être la contribution à la transparence hydraulique, en infiltrant 100% des eaux pluviales générées par un projet sur l'unité foncière. Il s'agit de viser le « zéro rejet » vers le système public de collecte pour privilégier la recharge des nappes souterraines.

Pour garantir la pérennité de la ressource souterraine, l'infiltration doit porter sur une eau de qualité. Ainsi, les eaux pluviales générées par les toitures et terrasses peuvent être infiltrées directement. Les eaux pluviales issues des zones imperméabilisées (telles que notamment les zones de stockages, les quais de déchargement, les voies et zones soumises au passage de poids lourds et transport de matières dangereuses…) pourront se voir imposer des dispositifs filtrants et/ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface.

Pour les projets et opérations sur l'existant, il doit être recherché au maximum la déconnexion des eaux pluviales du système d'assainissement pour en réaliser l'infiltration selon les principes exposés ci-dessus.

Aussi les espaces de pleine terre réalisés et maintenus sur l'unité foncière, peuvent être multi-usages et permettre ainsi la gestion des eaux pluviales et l'introduction d'une biodiversité. En ce sens, les solutions fondées sur la nature

et alternatives au système d'assainissement traditionnel, appelées également techniques « vertes » (il s'agit notamment de création d'ilots de biodiversité types mares ou zones humides, noues plantées multi-espèces…), y sont permises.

Les techniques « grises » de gestion (telles que notamment les revêtements poreux, structures réservoir, tranchées d'infiltration…) envisagées en second lieu, ne peuvent prendre place sur les espaces verts de pleine terre.

II. CAS PARTICULIER

Par exception, lorsque l'unité foncière est concernée par le Plan d'Exposition aux Risques « mouvement de terrain » repris aux Servitudes d'Utilité Publique :

En zones dites bleues du PER, l'infiltration des eaux pluviales en provenance des surfaces bâties est interdite.

Pour satisfaire à la nécessité de recharge des nappes d'eau souterraine, les eaux pluviales générées sur les zones bleues doivent, en priorité, être renvoyées vers les zones blanches pour infiltration et à distance des cavités connues dans ce secteur. En cas d'impossibilité technique ou administrative dûment justifiée, les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau public de collecte.

CHAPITRE 2.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS MIXTES DENSES – UGE2.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

Les dispositions générales du livre 1 relatives à l'aire d'alimentation des captages sont intégrées spécifiquement au présent règlement.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones se caractérisent par une mixité fonctionnelle à dominante résidentielle et une forte présence d'implantation ou de bâtiments d'activités. Le tissu se caractérise principalement par des constructions implantées de manière très denses ou denses et formant le plus souvent un front bâti continu.

L'intensification, la dynamisation en termes de services et de commerces et l'accompagnement de la mutation du tissu ancien sont fortement recherchés.

Cet objectif est à combiner avec le principe premier de protection des champs captant compte tenu de la localisation de ce tissu urbain dans l'Aire d'Alimentation des Captages. L'imperméabilisation des sols constitue en effet un facteur de dégradation de la recharge des nappes. Par définition moins propices à la recharge de la nappe que les zones naturelles ou agricoles, ces zones urbaines gardiennes de l'eau disposent toutefois d'une capacité à faire « mieux » dans les aménagements en termes de gestion de l'imperméabilisation, de désartificialisation des sols, de gestion des eaux pluviales…

Dans ce cadre, afin de préserver les capacités d'infiltration tout en contribuant à la qualité du cadre de vie, la préservation et l'aménagement de surfaces de pleine terre sont recherchés. Les constructions et les installations ne perturbent pas les écoulements des eaux superficielles et souterraines, ne portent pas atteinte et contribuent au maintien pérenne de la qualité des eaux.

Cette zone n'a pas vocation à accueillir les occupations du sol de nature à présenter un risque pour la nappe souterraine.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'existence de dispositifs réglementaires complémentaires de protection des champs captant relevant de deux régimes juridiques différents, la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) et un projet d'intérêt général (P.I.G.) instaurés par arrêtés préfectoraux.

Ces périmètres se superposent à cette zone et sont repérés au plan de destination des sols.

Les dispositions réglementaires des DUP et du PIG sont reportées dans leur exhaustivité aux livres des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), en plus de leur retranscription au Livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

En cas de cumul de règles des différents dispositifs de protection, la règle la plus contraignante s'applique.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. De plus, elles ne doivent pas engendrer un risque sur la qualité et/ou la quantité de la ressource en eau.

Ainsi, les activités entrant dans une des rubriques de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement reprises ci-dessous sont interdites. Cette disposition s'applique aux activités, constructions et installations neuves.

Elle ne s'applique pas aux activités existantes à la date d'approbation du PLU relevant d'une rubrique listée ci-dessous faisant l'objet d'un changement d'exploitant ou d'un changement de régime ICPE.
De plus, en l'absence de solutions dites de substitution raisonnables, les activités relevant de ces rubriques sont autorisées lorsqu'elles sont nécessaires au bon fonctionnement des services publics hospitaliers, pénitentiaires et aux activités civiles concourant à la défense nationale.

2330 - Teinture, impression, apprêt, enduction, blanchiment et délavage de matières textiles.

2340 - Blanchisserie, laverie de linge à l'exclusion du nettoyage à sec visé par la rubrique 2345.

2345 - Utilisation de solvants pour le nettoyage à sec et le traitement des textiles ou vêtements au régime autorisation)

2350 - Tanneries, mégisseries, et toute opération de préparation des cuirs et peaux à l'exclusion des opérations de salage en annexe des abattoirs et de la teinture à l'exclusion des installations dont les activités sont classées au titre de la rubrique 3630.

2351 - Teinture et pigmentation de peaux

2563 - Nettoyage-dégraissage de surface quelconque, par des procédés utilisant des liquides à base aqueuse ou hydrosolubles à l'exclusion des activités de nettoyage-dégraissage associées à du traitement de surface.

2564 - Nettoyage, dégraissage, décapage de surfaces par des procédés utilisant des liquides organohalogénés ou des solvants organiques, à l'exclusion des activités classées au titre de la rubrique 3670.

2565 - Revêtement métallique ou traitement (nettoyage, décapage, conversion dont phosphatation, polissage, attaque chimique, vibro-abrasion, etc.) de surfaces par voie électrolytique ou chimique, à l'exclusion des activités classées au titre des rubriques 2563, 2564, 3260 ou 3670.

2670 - Accumulateurs et piles (fabrication d') contenant du plomb, du cadmium ou du mercure

2712 - Installation d'entreposage, dépollution, démontage ou découpage de véhicules hors d'usage ou de différents moyens de transports hors d'usage, à l'exclusion des installations visées à la rubrique 2719.

2718 - Installation de transit, regroupement ou tri de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2710, 2711, 2712, 2719, 2792 et 2793.

2790 - Installation de traitement de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2711, 2720, 2760, 2770, 2792, 2793 et 2795.

2792 - Installations de transit, tri, regroupement de déchets contenant des PCB/ PCT à une concentration supérieure à 50 ppm

2795 - Installations de lavage de fûts, conteneurs et citernes de transport de matières alimentaires, de substances ou mélanges dangereux mentionnés à l'article R. 511-10, ou de déchets dangereux.

3260 - Traitement de surface de métaux ou de matières plastiques par un procédé électrolytique ou chimique pour lequel le volume des cuves affectées au traitement est supérieur à 30 mètres cubes

3410 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques organiques

3420 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques inorganiques

3430 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'engrais à base de phosphore, d'azote ou de potassium (engrais simples ou composés)

3440 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits phytosanitaires ou de biocides

3450 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits pharmaceutiques, y compris d'intermédiaires

3460 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'explosifs

3510 - Élimination ou valorisation des déchets dangereux, avec une capacité de plus de 10 tonnes par jour, supposant le recours à une ou plusieurs des activités suivantes :

3560 - Stockage souterrain de déchets dangereux, avec une capacité totale supérieure à 50 tonnes

3620 - Prétraitement (opérations de lavage, blanchiment, mercerisation) ou teinture de fibres textiles ou de textiles, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3630 - Tannage des peaux, avec une capacité de traitement supérieure à 12 tonnes de produits finis par jour

3650 - Élimination ou recyclage de carcasses ou de déchets animaux, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3670 - Traitement de surface de matières, d'objets ou de produits à l'aide de solvants organiques, notamment pour les opérations d'apprêt, d'impression, de couchage, de dégraissage, d'imperméabilisation, de collage, de peinture, de nettoyage ou d'imprégnation, avec une capacité de consommation de solvant organique :

4000 - Substances et mélanges dangereux (définition et classification des).

4001 - Installations présentant un grand nombre de substances ou mélanges dangereux et vérifiant la règle de cumul seuil bas ou la règle de cumul seuil haut mentionnées au II de l'article R. 511-11

4110 - Toxicité aiguë catégorie 1 pour l'une au moins des voies d'exposition, à l'exclusion de l'uranium et ses composés.

4120 - Toxicité aiguë catégorie 2, pour l'une au moins des voies d'exposition.

4130 - Toxicité aiguë catégorie 3 pour les voies d'exposition par inhalation.

4210 - Produits explosifs (fabrication [1], chargement, encartouchage, conditionnement [2] de, études et recherches, essais, montage, assemblage, mise en liaison électrique ou pyrotechnique de, ou travail mécanique sur) à l'exclusion de la fabrication industrielle par transformation chimique ou biologique.

4510 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie aiguë 1 ou chronique 1.

4511 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie chronique 2.

Les autres constructions, aménagements et installations susceptibles de présenter un risque direct ou indirect pour la ressource en eau, (telles que les activités génératrices de rejets polluants ou encore celles consommatrices de volumes importants d'eau) peuvent être acceptées sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales nécessaires à prévenir un tel risque. En l'absence de prescription garantissant la protection de la nappe, le projet peut être refusé.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

Les forages et puits, sont interdits sauf ceux nécessaires à l'extension ou l'optimisation du champ captant ou aux études relatives à celui-ci et à la surveillance de la qualité de l'eau,

Les installations de géothermie impliquant la réalisation de forages, le prélèvement et/ou la réinjection d'eau sont interdits.

Les constructions souterraines, bassins, installations souterraines autres que ceux autorisés par l'article 2 sont interdits.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Concernant les constructions et installations souterraines, sont autorisés :

<u>En UGE AAC1 :</u>

- Les constructions et installations liées à l'exercice des missions de services publics (type canalisation, bassin ou station de refoulement par exemple) issues des compétences eau, assainissement, gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes.
- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur maximum de 2,5m par rapport au terrain naturel.

<u>En UGE AAC :</u>

- Les constructions et installations liées à l'exercice des missions de services publics (type canalisation, bassin ou station de refoulement par exemple) issues des compétences eau, assainissement, gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes.
- Les autres constructions et installations enterrées sur une profondeur maximum de 2,5 m par rapport au terrain naturel et sous réserve que les fondations n'atteignent pas le niveau haut des nappes d'eau souterraine pouvant être rencontrées, évitant ainsi les rabattements provisoires ou définitifs, la perturbation et l'obstacle aux écoulements souterrains ainsi que la modification de la structure de l'aquifère.

Il est recommandé de réaliser une étude de sol ou géotechnique et un suivi piézométrique longue durée afin de s'assurer le cas échéant du respect de cette condition.

- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur maximum de 2,5m par rapport au terrain naturel.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation*** ***Commerce et Activités de service (sauf Artisanat et commerce de détail) / Bureau***	Non règlementée
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau) / Artisanat et commerce de détail	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions sont autorisées à :

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		- jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation sur une unité foncière supérieure ou égale à 300m² à la date d'approbation du PLU = 40% minimum ; Habitation sur une unité foncière inférieure à 300m² et supérieure ou égale à 150m² à la date d'approbation du PLU= 30% minimum ; Habitation sur une unité foncière inférieure à 150m² à la date d'approbation du PLU= 20% minimum. Bureau = 40% minimum Équipements d'intérêt collectif et services publics = 20% minimum Autres destinations = 30% minimum Ces espaces de pleine terre doivent constituer un élément structurant et être groupés de préférence d'un seul tenant.
		Il est prévu des exceptions aux coefficients d'espaces de pleine terre définis ci-dessus dans les cas particuliers suivants : <u>Cas des unités foncières inférieures à 150 m² :</u> Pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 150 m² à la date d'approbation du PLU, le coefficient d'espace de pleine terre est de 20% minimum. <u>Cas des unités foncières imperméabilisées</u>: Toutefois, pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 2500m² et dont les caractéristiques (configuration atypique, constructions ou aménagements existants, etc.) ne permettent pas de respecter le coefficient de pleine terre défini ci-dessus, le projet peut être autorisé sous réserve du respect des trois conditions suivantes : - Qu'il augmente significativement les espaces de pleine terre végétalisés, - Que le coefficient d'espaces de pleine terre végétalisés après travaux soit supérieur ou égal à 20% de l'unité foncière, - Que les eaux pluviales soient déconnectées du système d'assainissement pour en réaliser l'infiltration dans les conditions prévues à l'article 9.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		Cas des travaux sur constructions existantes : En cas de travaux sur une construction existante ne respectant pas le coefficient d'espaces de pleine terre végétalisés, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que : - Pour les travaux sans effet sur les espaces de pleine terre existants. - Pour les travaux créant d'avantage d'espaces de pleine terre que l'existant (par des actions de désimperméabilisation et de renaturation des sols).
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement	***Normes***	Cf. plan des stationnements Une application mutualisée des normes de stationnement dans les conditions fixées au Livre 1 est possible dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ou si une OAP de projet urbain le prévoit.
	Traitement paysager des aires de stationnement	Toute aire de stationnement véhicules légers au sol de plus de 150 m² doit comporter 20% de surface éco-aménageable au regard de la superficie du terrain affectée à l'aire de stationnement. La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle tels que définis au Livre 1.

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions ci-dessous :

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

La création de nouvelles voies ouvertes à la circulation doit répondre aux hautes performances environnementales et pourra se voir imposer des dispositifs filtrants et / ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales, en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface (ouvrages de collecte des eaux de ruissellement étanches et mise en œuvre de bassins de tamponnement, infiltration après dépollution, etc.).

Les cheminements modes doux doivent être aménagés en matériaux perméables.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX DE RUISSELEMENT

L'objectif poursuivi doit être la contribution à la transparence hydraulique, en infiltrant 100% des eaux pluviales générées par un projet sur l'unité foncière. Il s'agit de viser le « zéro rejet » vers le système public de collecte pour privilégier la recharge des nappes souterraines.

Pour garantir la pérennité de la ressource souterraine, l'infiltration doit porter sur une eau de qualité. Ainsi, les eaux pluviales générées par les toitures et terrasses peuvent être infiltrées directement. Les eaux pluviales issues des zones imperméabilisées (telles que notamment les zones de stockages, les quais de déchargement, les voies et zones soumises au passage de poids lourds et transport de matières dangereuses…) pourront se voir imposer des dispositifs filtrants et/ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface.

Pour les projets et opérations sur l'existant, il doit être recherché au maximum la déconnexion des eaux pluviales du système d'assainissement pour en réaliser l'infiltration selon les principes exposés ci-dessus.

Aussi les espaces de pleine terre réalisés et maintenus sur l'unité foncière, peuvent être multi-usages et permettre ainsi la gestion des eaux pluviales et l'introduction d'une biodiversité. En ce sens, les solutions fondées sur la nature

et alternatives au système d'assainissement traditionnel, appelées également techniques « vertes » (il s'agit notamment de création d'ilots de biodiversité types mares ou zones humides, noues plantées multi-espèces…), y sont permises.

Les techniques « grises » de gestion (telles que notamment les revêtements poreux, structures réservoir, tranchées d'infiltration…) envisagées en second lieu, ne peuvent prendre place sur les espaces verts de pleine terre.

II. CAS PARTICULIER

Par exception, lorsque l'unité foncière est concernée par le Plan d'Exposition aux Risques « mouvement de terrain » repris aux Servitudes d'Utilité Publique :

En zones dites bleues du PER, l'infiltration des eaux pluviales en provenance des surfaces bâties est interdite.

Pour satisfaire à la nécessité de recharge des nappes d'eau souterraine, les eaux pluviales générées sur les zones bleues doivent, en priorité, être renvoyées vers les zones blanches pour infiltration et à distance des cavités connues dans ce secteur.

En cas d'impossibilité technique ou administrative dûment justifiée, les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau public de collecte.

CHAPITRE 3.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DE L'ERE INDUSTRIELLE – UGE3.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

Les dispositions générales du livre 1 relatives à l'aire d'alimentation des captages sont intégrées spécifiquement au présent règlement.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines à dominante résidentielle se caractérisent par une certaine mixité fonctionnelle liée à la présence de commerces ou de bâtiments d'activités insérés dans le tissu urbain et issues de l'ère industrielle, et en particulier de l'entre-deux guerres. Le tissu résidentiel de l'ère industrielle se caractérise principalement par un parcellaire en lanière étroite et des constructions de maisons de ville mitoyennes implantées de manière dense et homogène en front à rue. Le front bâti est qualifié par une homogénéité du gabarit des constructions et du traitement de leurs façades. L'implantation des constructions forme des îlots fermés et libère des cœurs d'îlot parfois constitués d'ensembles verts et paysagers de qualité.

La préservation et la valorisation de ces zones offrant une forte identité patrimoniale et des qualités architecturales, urbaines et paysagères sont recherchées.

Cet objectif est à combiner avec le principe premier de protection des champs captant compte tenu de la localisation de ce tissu urbain dans l'Aire d'Alimentation des Captages. L'imperméabilisation des sols constitue en effet un facteur de dégradation de la recharge des nappes. Par définition moins propices à la recharge de la nappe que les zones naturelles ou agricoles, ces zones urbaines gardiennes de l'eau disposent toutefois d'une capacité à faire « mieux » dans les aménagements en termes de gestion de l'imperméabilisation, de désartificialisation des sols, de gestion des eaux pluviales…

Dans ce cadre, afin de préserver les capacités d'infiltration tout en contribuant à la qualité du cadre de vie, la préservation et l'aménagement de surfaces de pleine terre sont recherchés. Les constructions et les installations ne perturbent pas les écoulements des eaux superficielles et souterraines, ne portent pas atteinte et contribuent au maintien pérenne de la qualité des eaux.

Cette zone n'a pas vocation à accueillir les occupations du sol de nature à présenter un risque pour la nappe souterraine.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'existence de dispositifs réglementaires complémentaires de protection des champs captant relevant de deux régimes juridiques différents, la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) et un projet d'intérêt général (P.I.G.) instaurés par arrêtés préfectoraux.

Ces périmètres se superposent à cette zone et sont repérés au plan de destination des sols.

Les dispositions réglementaires des DUP et du PIG sont reportées dans leur exhaustivité aux livres des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), en plus de leur retranscription au Livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

En cas de cumul de règles des différents dispositifs de protection, la règle la plus contraignante s'applique.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. De plus, elles ne doivent pas engendrer un risque sur la qualité et/ou la quantité de la ressource en eau.

Ainsi, les activités entrant dans une des rubriques de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement reprises ci-dessous sont interdites. Cette disposition s'applique aux activités, constructions et installations neuves.

Elle ne s'applique pas aux activités existantes à la date d'approbation du PLU relevant d'une rubrique listée ci-dessous faisant l'objet d'un changement d'exploitant ou d'un changement de régime ICPE.
De plus, en l'absence de solutions dites de substitution raisonnables, les activités relevant de ces rubriques sont autorisées lorsqu'elles sont nécessaires au bon fonctionnement des services publics hospitaliers, pénitentiaires et aux activités civiles concourant à la défense nationale.

2330 - Teinture, impression, apprêt, enduction, blanchiment et délavage de matières textiles.

2340 - Blanchisserie, laverie de linge à l'exclusion du nettoyage à sec visé par la rubrique 2345.

2345 - Utilisation de solvants pour le nettoyage à sec et le traitement des textiles ou vêtements au régime autorisation)

2350 - Tanneries, mégisseries, et toute opération de préparation des cuirs et peaux à l'exclusion des opérations de salage en annexe des abattoirs et de la teinture à l'exclusion des installations dont les activités sont classées au titre de la rubrique 3630.

2351 - Teinture et pigmentation de peaux

2563 - Nettoyage-dégraissage de surface quelconque, par des procédés utilisant des liquides à base aqueuse ou hydrosolubles à l'exclusion des activités de nettoyage-dégraissage associées à du traitement de surface.

2564 - Nettoyage, dégraissage, décapage de surfaces par des procédés utilisant des liquides organohalogénés ou des solvants organiques, à l'exclusion des activités classées au titre de la rubrique 3670.

2565 - Revêtement métallique ou traitement (nettoyage, décapage, conversion dont phosphatation, polissage, attaque chimique, vibro-abrasion, etc.) de surfaces par voie électrolytique ou chimique, à l'exclusion des activités classées au titre des rubriques 2563, 2564, 3260 ou 3670.

2670 - Accumulateurs et piles (fabrication d') contenant du plomb, du cadmium ou du mercure

2712 - Installation d'entreposage, dépollution, démontage ou découpage de véhicules hors d'usage ou de différents moyens de transports hors d'usage, à l'exclusion des installations visées à la rubrique 2719.

2718 - Installation de transit, regroupement ou tri de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2710, 2711, 2712, 2719, 2792 et 2793.

2790 - Installation de traitement de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2711, 2720, 2760, 2770, 2792, 2793 et 2795.

2792 - Installations de transit, tri, regroupement de déchets contenant des PCB/ PCT à une concentration supérieure à 50 ppm

2795 - Installations de lavage de fûts, conteneurs et citernes de transport de matières alimentaires, de substances ou mélanges dangereux mentionnés à l'article R. 511-10, ou de déchets dangereux.

3260 - Traitement de surface de métaux ou de matières plastiques par un procédé électrolytique ou chimique pour lequel le volume des cuves affectées au traitement est supérieur à 30 mètres cubes

3410 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques organiques

3420 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques inorganiques

3430 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'engrais à base de phosphore, d'azote ou de potassium (engrais simples ou composés)

3440 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits phytosanitaires ou de biocides

3450 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits pharmaceutiques, y compris d'intermédiaires

3460 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'explosifs

3510 - Élimination ou valorisation des déchets dangereux, avec une capacité de plus de 10 tonnes par jour, supposant le recours à une ou plusieurs des activités suivantes :

3560 - Stockage souterrain de déchets dangereux, avec une capacité totale supérieure à 50 tonnes

3620 - Prétraitement (opérations de lavage, blanchiment, mercerisation) ou teinture de fibres textiles ou de textiles, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3630 - Tannage des peaux, avec une capacité de traitement supérieure à 12 tonnes de produits finis par jour

3650 - Élimination ou recyclage de carcasses ou de déchets animaux, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3670 - Traitement de surface de matières, d'objets ou de produits à l'aide de solvants organiques, notamment pour les opérations d'apprêt, d'impression, de couchage, de dégraissage, d'imperméabilisation, de collage, de peinture, de nettoyage ou d'imprégnation, avec une capacité de consommation de solvant organique :

4000 - Substances et mélanges dangereux (définition et classification des).

4001 - Installations présentant un grand nombre de substances ou mélanges dangereux et vérifiant la règle de cumul seuil bas ou la règle de cumul seuil haut mentionnées au II de l'article R. 511-11

4110 - Toxicité aiguë catégorie 1 pour l'une au moins des voies d'exposition, à l'exclusion de l'uranium et ses composés.

4120 - Toxicité aiguë catégorie 2, pour l'une au moins des voies d'exposition.

4130 - Toxicité aiguë catégorie 3 pour les voies d'exposition par inhalation.

4210 - Produits explosifs (fabrication [1], chargement, encartouchage, conditionnement [2] de, études et recherches, essais, montage, assemblage, mise en liaison électrique ou pyrotechnique de, ou travail mécanique sur) à l'exclusion de la fabrication industrielle par transformation chimique ou biologique.

4510 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie aiguë 1 ou chronique 1.

4511 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie chronique 2.

Les autres constructions, aménagements et installations susceptibles de présenter un risque direct ou indirect pour la ressource en eau, (telles que les activités génératrices de rejets polluants ou encore celles consommatrices de volumes importants d'eau) peuvent être acceptées sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales nécessaires à prévenir un tel risque. En l'absence de prescription garantissant la protection de la nappe, le projet peut être refusé.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

Les forages et puits, sont interdits sauf ceux nécessaires à l'extension ou l'optimisation du champ captant ou aux études relatives à celui-ci et à la surveillance de la qualité de l'eau,

Les installations de géothermie impliquant la réalisation de forages, le prélèvement et/ou la réinjection d'eau sont interdits.

Les constructions souterraines, bassins, installations souterraines autres que ceux autorisés par l'article 2 sont interdits.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Concernant les constructions et installations souterraines, sont autorisés :

<u>En UGE AAC1 :</u>

- Les constructions et installations liées à l'exercice des missions de services publics (type canalisation, bassin ou station de refoulement par exemple) issues des compétences eau, assainissement, gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes.
- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur maximum de 2,5m par rapport au terrain naturel.

<u>En UGE AAC :</u>

- Les constructions et installations liées à l'exercice des missions de services publics (type canalisation, bassin ou station de refoulement par exemple) issues des compétences eau, assainissement, gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes.
- Les autres constructions et installations enterrées sur une profondeur maximum de 2,5 m par rapport au terrain naturel et sous réserve que les fondations n'atteignent pas le niveau haut des nappes d'eau souterraine pouvant être rencontrées, évitant ainsi les rabattements provisoires ou définitifs, la perturbation et l'obstacle aux écoulements souterrains ainsi que la modification de la structure de l'aquifère.
  Il est recommandé de réaliser une étude de sol ou géotechnique et un suivi piézométrique longue durée afin de s'assurer le cas échéant du respect de cette condition.

- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur maximum de 2,5m par rapport au terrain naturel.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation*** ***Commerce et Activités de service (sauf Artisanat et commerce de détail) / Bureau***	Non règlementée
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau) / Artisanat et commerce de détail	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	L'implantation des constructions est appréciée en ne tenant compte que des limites des voies existantes à la date de délivrance des autorisations. Il n'est pas autorisé de se référer aux voies nouvelles ouvertes à la circulation publique susceptibles d'être créées par l'autorisation. Les constructions neuves et les extensions ne peuvent pas s'implanter au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu:</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Toutefois, dès lors que la façade bâtie sur rue est assurée, les constructions peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ 3 mètres par rapport aux limites séparatives est autorisé sur une seule limite. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Les constructions peuvent être implantées en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) si le 1er rang c'est-à-dire les constructions principales les plus proches de la voirie ou de l'emprise publique, est bâti. Sur ce retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Dans une bande de 15 à 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu:</u> Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 15 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à s'implanter à moins de trois mètres de la limite séparative non latérale ou à jouxter cette limite. Dans les deux cas, elles ne peuvent pas excéder une hauteur de 3,50 mètres sur leur façade la plus proche de la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit maximum d'une pente de 45°. Au-delà de cette bande de 3 mètres de retrait de la limite séparative non latérale, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation sur une unité foncière supérieure ou égale à 300m² à la date d'approbation du PLU= 40% minimum ; Habitation sur une unité foncière inférieure à 300m² et supérieure ou égale à 150m² à la date d'approbation du PLU = 30% minimum ; Habitation sur une unité foncière inférieure à 150m² à la date d'approbation du PLU = 20% minimum. Bureau = 40% minimum Équipements d'intérêt collectif et services publics = 20% minimum Autres destinations = 30% minimum

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		Ces espaces de pleine terre doivent constituer un élément structurant et être groupés d'un seul tenant pour au moins la moitié de leur surface.
		Il est prévu des exceptions aux coefficients d'espaces de pleine terre définis ci-dessus dans les cas particuliers suivants : Cas des unités foncières inférieures à 150 m² : Pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 150 m² à la date d'approbation du PLU, le coefficient d'espace de pleine terre est de 20% minimum. Cas des unités foncières imperméabilisées: Toutefois, pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 2500m² et dont les caractéristiques (configuration atypique, constructions ou aménagements existants, etc.) ne permettent pas de respecter le coefficient de pleine terre défini ci-dessus, le projet peut être autorisé sous réserve du respect des trois conditions suivantes : - Qu'il augmente significativement les espaces de pleine terre végétalisés, - Que le coefficient d'espaces de pleine terre végétalisés après travaux soit supérieur ou égal à 20% de l'unité foncière, - Que les eaux pluviales soient déconnectées du système d'assainissement pour en réaliser l'infiltration dans les conditions prévues à l'article 9. Cas des travaux sur constructions existantes : En cas de travaux sur une construction existante ne respectant pas le coefficient d'espaces de pleine terre végétalisés, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que : - Pour les travaux sans effet sur les espaces de pleine terre existants. - Pour les travaux créant d'avantage d'espaces de pleine terre que l'existant (par des actions de désimperméabilisation et de renaturation des sols).
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement	***Normes***	Cf. plan des stationnements Une application mutualisée des normes de stationnement dans les conditions fixées au Livre 1 est possible dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ou si une OAP de projet urbain le prévoit.
	Traitement paysager des aires de stationnement	Toute aire de stationnement véhicules légers au sol de plus de 150 m² doit comporter 20% de surface éco-aménageable au regard de la superficie du terrain affectée à l'aire de stationnement. La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle tels que définis au Livre 1.

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions ci-dessous :

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

La création de nouvelles voies ouvertes à la circulation doit répondre aux hautes performances environnementales et pourra se voir imposer des dispositifs filtrants et / ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales, en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface (ouvrages de collecte des eaux de ruissellement étanches et mise en œuvre de bassins de tamponnement, infiltration après dépollution, etc.).

Les cheminements modes doux doivent être aménagés en matériaux perméables.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX DE RUISSELEMENT

L'objectif poursuivi doit être la contribution à la transparence hydraulique, en infiltrant 100% des eaux pluviales générées par le projet sur l'unité foncière. Il s'agit de viser le « zéro rejet » vers le système public de collecte pour privilégier la recharge des nappes souterraines.

Pour garantir la pérennité de la ressource souterraine, l'infiltration doit porter sur une eau de qualité. Ainsi, les eaux pluviales générées par les toitures et terrasses peuvent être infiltrées directement. Les eaux pluviales issues des zones imperméabilisées (telles que notamment les zones de stockages, les quais de déchargement, les voies et zones soumises au passage de poids lourds et transport de matières dangereuses…) pourront se voir imposer des dispositifs filtrants et/ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface.

Pour les projets et opérations sur l'existant, il doit être recherché au maximum la déconnexion des eaux pluviales du système d'assainissement pour en réaliser l'infiltration selon les principes exposés ci-dessus.

Aussi les espaces de pleine terre réalisés et maintenus sur l'unité foncière, peuvent être multi-usages et permettre ainsi la gestion des eaux pluviales et l'introduction d'une biodiversité. En ce sens, les solutions fondées sur la nature et alternatives au système d'assainissement traditionnel, appelées également techniques « vertes » (il s'agit notamment de création d'ilots de biodiversité types mares ou zones humides, noues plantées multi-espèces…), y sont permises.

Les techniques « grises » de gestion (telles que notamment les revêtements poreux, structures réservoir, tranchées d'infiltration…) envisagées en second lieu, ne peuvent prendre place sur les espaces verts de pleine terre.

II. CAS PARTICULIER

Par exception, lorsque l'unité foncière est concernée par le Plan d'Exposition aux Risques « mouvement de terrain » repris aux Servitudes d'Utilité Publique :

En zones dites bleues du PER, l'infiltration des eaux pluviales en provenance des surfaces bâties est interdite.

Pour satisfaire à la nécessité de recharge des nappes d'eau souterraine, les eaux pluviales générées sur les zones bleues doivent, en priorité, être renvoyées vers les zones blanches pour infiltration et à distance des cavités connues dans ce secteur. En cas d'impossibilité technique ou administrative dûment justifiée, les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau public de collecte.

CHAPITRE 4.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES – UGE4.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

Les dispositions générales du livre 1 relatives à l'aire d'alimentation des captages sont intégrées spécifiquement au présent règlement.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines à dominante résidentielle disposent d'une mixité des fonctions variable au regard de leur situation. Le tissu résidentiel intermédiaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne et des constructions le plus souvent jumelées et construites dans le cadre d'opérations d'ensemble formant des îlots semi ouverts, denses ou moyennement denses en fonction des secteurs. L'implantation des constructions est principalement en retrait de la rue et les espaces libres en front à rue sont le plus souvent traités avec une cohérence paysagère et architecturale à préserver.

Le développement des fonctions de proximité, l'optimisation des potentialités foncières et les capacités d'amélioration de l'habitat existant sont recherchés dans le respect des caractères urbains et architecturaux et paysagers d'ensemble.

Cet objectif est à combiner avec le principe premier de protection des champs captant compte tenu de la localisation de ce tissu urbain dans l'Aire d'Alimentation des Captages. L'imperméabilisation des sols constitue en effet un facteur de dégradation de la recharge des nappes. Par définition moins propices à la recharge de la nappe que les zones naturelles ou agricoles, ces zones urbaines gardiennes de l'eau disposent toutefois d'une capacité à faire « mieux » dans les aménagements en termes de gestion de l'imperméabilisation, de désartificialisation des sols, de gestion des eaux pluviales…

Dans ce cadre, afin de préserver les capacités d'infiltration tout en contribuant à la qualité du cadre de vie, la préservation et l'aménagement de surfaces de pleine terre sont recherchés. Les constructions et les installations ne perturbent pas les écoulements des eaux superficielles et souterraines, ne portent pas atteinte et contribuent au maintien pérenne de la qualité des eaux.

Cette zone n'a pas vocation à accueillir les occupations du sol de nature à présenter un risque pour la nappe souterraine.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'existence de dispositifs réglementaires complémentaires de protection des champs captant relevant de deux régimes juridiques différents, la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) et un projet d'intérêt général (P.I.G.) instaurés par arrêtés préfectoraux.

Ces périmètres se superposent à cette zone et sont repérés au plan de destination des sols.

Les dispositions réglementaires des DUP et du PIG sont reportées dans leur exhaustivité aux livres des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), en plus de leur retranscription au Livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

En cas de cumul de règles des différents dispositifs de protection, la règle la plus contraignante s'applique.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. De plus, elles ne doivent pas engendrer un risque sur la qualité et/ou la quantité de la ressource en eau.

Ainsi, les activités entrant dans une des rubriques de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement reprises ci-dessous sont interdites. Cette disposition s'applique aux activités, constructions et installations neuves.

Elle ne s'applique pas aux activités existantes à la date d'approbation du PLU relevant d'une rubrique listée ci-dessous faisant l'objet d'un changement d'exploitant ou d'un changement de régime ICPE.
De plus, en l'absence de solutions dites de substitution raisonnables, les activités relevant de ces rubriques sont autorisées lorsqu'elles sont nécessaires au bon fonctionnement des services publics hospitaliers, pénitentiaires et aux activités civiles concourant à la défense nationale.

2330 - Teinture, impression, apprêt, enduction, blanchiment et délavage de matières textiles.

2340 - Blanchisserie, laverie de linge à l'exclusion du nettoyage à sec visé par la rubrique 2345.

2345 - Utilisation de solvants pour le nettoyage à sec et le traitement des textiles ou vêtements au régime autorisation)

2350 - Tanneries, mégisseries, et toute opération de préparation des cuirs et peaux à l'exclusion des opérations de salage en annexe des abattoirs et de la teinture à l'exclusion des installations dont les activités sont classées au titre de la rubrique 3630.

2351 - Teinture et pigmentation de peaux

2563 - Nettoyage-dégraissage de surface quelconque, par des procédés utilisant des liquides à base aqueuse ou hydrosolubles à l'exclusion des activités de nettoyage-dégraissage associées à du traitement de surface.

2564 - Nettoyage, dégraissage, décapage de surfaces par des procédés utilisant des liquides organohalogénés ou des solvants organiques, à l'exclusion des activités classées au titre de la rubrique 3670.

2565 - Revêtement métallique ou traitement (nettoyage, décapage, conversion dont phosphatation, polissage, attaque chimique, vibro-abrasion, etc.) de surfaces par voie électrolytique ou chimique, à l'exclusion des activités classées au titre des rubriques 2563, 2564, 3260 ou 3670.

2670 - Accumulateurs et piles (fabrication d') contenant du plomb, du cadmium ou du mercure

2712 - Installation d'entreposage, dépollution, démontage ou découpage de véhicules hors d'usage ou de différents moyens de transports hors d'usage, à l'exclusion des installations visées à la rubrique 2719.

2718 - Installation de transit, regroupement ou tri de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2710, 2711, 2712, 2719, 2792 et 2793.

2790 - Installation de traitement de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2711, 2720, 2760, 2770, 2792, 2793 et 2795.

2792 - Installations de transit, tri, regroupement de déchets contenant des PCB/ PCT à une concentration supérieure à 50 ppm

2795 - Installations de lavage de fûts, conteneurs et citernes de transport de matières alimentaires, de substances ou mélanges dangereux mentionnés à l'article R. 511-10, ou de déchets dangereux.

3260 - Traitement de surface de métaux ou de matières plastiques par un procédé électrolytique ou chimique pour lequel le volume des cuves affectées au traitement est supérieur à 30 mètres cubes

3410 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques organiques

3420 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques inorganiques

3430 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'engrais à base de phosphore, d'azote ou de potassium (engrais simples ou composés)

3440 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits phytosanitaires ou de biocides

3450 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits pharmaceutiques, y compris d'intermédiaires

3460 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'explosifs

3510 - Élimination ou valorisation des déchets dangereux, avec une capacité de plus de 10 tonnes par jour, supposant le recours à une ou plusieurs des activités suivantes :

3560 - Stockage souterrain de déchets dangereux, avec une capacité totale supérieure à 50 tonnes

3620 - Prétraitement (opérations de lavage, blanchiment, mercerisation) ou teinture de fibres textiles ou de textiles, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3630 - Tannage des peaux, avec une capacité de traitement supérieure à 12 tonnes de produits finis par jour

3650 - Élimination ou recyclage de carcasses ou de déchets animaux, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3670 - Traitement de surface de matières, d'objets ou de produits à l'aide de solvants organiques, notamment pour les opérations d'apprêt, d'impression, de couchage, de dégraissage, d'imperméabilisation, de collage, de peinture, de nettoyage ou d'imprégnation, avec une capacité de consommation de solvant organique :

4000 - Substances et mélanges dangereux (définition et classification des).

4001 - Installations présentant un grand nombre de substances ou mélanges dangereux et vérifiant la règle de cumul seuil bas ou la règle de cumul seuil haut mentionnées au II de l'article R. 511-11

4110 - Toxicité aiguë catégorie 1 pour l'une au moins des voies d'exposition, à l'exclusion de l'uranium et ses composés.

4120 - Toxicité aiguë catégorie 2, pour l'une au moins des voies d'exposition.

4130 - Toxicité aiguë catégorie 3 pour les voies d'exposition par inhalation.

4210 - Produits explosifs (fabrication [1], chargement, encartouchage, conditionnement [2] de, études et recherches, essais, montage, assemblage, mise en liaison électrique ou pyrotechnique de, ou travail mécanique sur) à l'exclusion de la fabrication industrielle par transformation chimique ou biologique.

4510 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie aiguë 1 ou chronique 1.

4511 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie chronique 2.

Les autres constructions, aménagements et installations susceptibles de présenter un risque direct ou indirect pour la ressource en eau, (telles que les activités génératrices de rejets polluants ou encore celles consommatrices de volumes importants d'eau) peuvent être acceptées sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales nécessaires à prévenir un tel risque. En l'absence de prescription garantissant la protection de la nappe, le projet peut être refusé.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

Les forages et puits, sont interdits sauf ceux nécessaires à l'extension ou l'optimisation du champ captant ou aux études relatives à celui-ci et à la surveillance de la qualité de l'eau,

Les installations de géothermie impliquant la réalisation de forages, le prélèvement et/ou la réinjection d'eau sont interdits.

Les constructions souterraines, bassins, installations souterraines autres que ceux autorisés par l'article 2 sont interdits.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Concernant les constructions et installations souterraines, sont autorisés :

<u>En UGE AAC1 :</u>

- Les constructions et installations liées à l'exercice des missions de services publics (type canalisation, bassin ou station de refoulement par exemple) issues des compétences eau, assainissement, gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes.
- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur maximum de 2,5m par rapport au terrain naturel.

<u>En UGE AAC :</u>

- Les constructions et installations liées à l'exercice des missions de services publics (type canalisation, bassin ou station de refoulement par exemple) issues des compétences eau, assainissement, gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes.
- Les autres constructions et installations enterrées sur une profondeur maximum de 2,5 m par rapport au terrain naturel et sous réserve que les fondations n'atteignent pas le niveau haut des nappes d'eau souterraine pouvant être rencontrées, évitant ainsi les rabattements provisoires ou définitifs, la perturbation et l'obstacle aux écoulements souterrains ainsi que la modification de la structure de l'aquifère.
  Il est recommandé de réaliser une étude de sol ou géotechnique et un suivi piézométrique longue durée afin de s'assurer le cas échéant du respect de cette condition.
- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur maximum de 2,5m par rapport au terrain naturel.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service (sauf Artisanat et commerce de détail) / Bureau***	Non règlementée
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau) / Artisanat et commerce de détail	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent : - soit s'aligner sur les constructions existantes sur l'unité foncière ; - soit s'aligner sur les constructions existantes sur les unités foncières contiguës. A défaut, les constructions doivent s'implanter : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ; - soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou de(s) limites séparative(s) latérale(s) concernée(s). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport aux limites séparatives est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, (L≥H/2). Les constructions peuvent être implantées en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) si le 1er rang c'est-à-dire les constructions principales les plus proches de la voirie ou de l'emprise publique, est bâti. Sur ce retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation sur une unité foncière supérieure ou égale à 300m² à la date d'approbation du PLU = 40% minimum ; Habitation sur une unité foncière inférieure à 300m² et supérieure ou égale à 150m² à la date d'approbation du PLU = 30% minimum ; Habitation sur une unité foncière inférieure à 150m² à la date d'approbation du PLU = 20% minimum. Équipements d'intérêt collectif et services publics = 20% minimum Bureau = 40% minimum Autres destinations = 30% minimum Ces espaces de pleine terre doivent constituer un élément structurant et être groupés d'un seul tenant pour au moins la moitié de leur surface.
		Il est prévu des exceptions aux coefficients d'espaces de pleine terre définis ci-dessus dans les cas particuliers suivants : <u>Cas des unités foncières inférieures à 150 m² :</u> Pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 150 m² à la date d'approbation du PLU, le coefficient d'espace de pleine terre est de 20% minimum. <u>Cas des unités foncières imperméabilisées</u> : Toutefois, pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 2500 m² et dont les caractéristiques (configuration atypique, constructions ou aménagements existants, etc.) ne permettent pas de respecter le coefficient de pleine terre défini ci-dessus, le projet peut être autorisé sous réserve du respect des trois conditions suivantes : - Qu'il augmente significativement les espaces de pleine terre végétalisés, - Que le coefficient d'espaces de pleine terre végétalisés après travaux soit supérieur ou égal à 20% de l'unité foncière, - Que les eaux pluviales soient déconnectées du système d'assainissement pour en réaliser l'infiltration dans les conditions prévues à l'article 9. <u>Cas des travaux sur constructions existantes :</u> En cas de travaux sur une construction existante ne respectant pas le coefficient d'espaces de pleine terre végétalisés, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que : - Pour les travaux sans effet sur les espaces de pleine terre existants. - Pour les travaux créant d'avantage d'espaces de pleine terre que l'existant (par des actions de désimperméabilisation et de renaturation des sols).
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Stationnement	***Normes***	Cf. plan des stationnements Une application mutualisée des normes de stationnement dans les conditions fixées au Livre 1 est possible dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ou si une OAP de projet urbain le prévoit.
	Traitement paysager des aires de stationnement	Toute aire de stationnement véhicules légers au sol de plus de 150 m² doit comporter 20% de surface éco-aménageable au regard de la superficie du terrain affectée à l'aire de stationnement. La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle tels que définis au Livre 1.

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions ci-dessous :

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

La création de nouvelles voies ouvertes à la circulation doit répondre aux hautes performances environnementales et pourra se voir imposer des dispositifs filtrants et / ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales, en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface (ouvrages de collecte des eaux de ruissellement étanches et mise en œuvre de bassins de tamponnement, infiltration après dépollution, etc.).

Les cheminements modes doux doivent être aménagés en matériaux perméables.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX DE RUISSELEMENT

L'objectif poursuivi doit être la contribution à la transparence hydraulique, en infiltrant 100% des eaux pluviales générées par un projet sur l'unité foncière. Il s'agit de viser le « zéro rejet » vers le système public de collecte pour privilégier la recharge des nappes souterraines.

Pour garantir la pérennité de la ressource souterraine, l'infiltration doit porter sur une eau de qualité. Ainsi, les eaux pluviales générées par les toitures et terrasses peuvent être infiltrées directement. Les eaux pluviales issues des zones imperméabilisées (telles que notamment les zones de stockages, les quais de déchargement, les voies et zones soumises au passage de poids lourds et transport de matières dangereuses…) pourront se voir imposer des dispositifs filtrants et/ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface.

Pour les projets et opérations sur l'existant, il doit être recherché au maximum la déconnexion des eaux pluviales du système d'assainissement pour en réaliser l'infiltration selon les principes exposés ci-dessus.

Aussi les espaces de pleine terre réalisés et maintenus sur l'unité foncière, peuvent être multi-usages et permettre ainsi la gestion des eaux pluviales et l'introduction d'une biodiversité. En ce sens, les solutions fondées sur la nature et alternatives au système d'assainissement traditionnel, appelées également techniques « vertes » (il s'agit notamment de création d'ilots de biodiversité types mares ou zones humides, noues plantées multi-espèces…), y sont permises.

Les techniques « grises » de gestion (telles que notamment les revêtements poreux, structures réservoir, tranchées d'infiltration…) envisagées en second lieu, ne peuvent prendre place sur les espaces verts de pleine terre.

II. CAS PARTICULIER

Par exception, lorsque l'unité foncière est concernée par le Plan d'Exposition aux Risques « mouvement de terrain » repris aux Servitudes d'Utilité Publique :

En zones dites bleues du PER, l'infiltration des eaux pluviales en provenance des surfaces bâties est interdite.

Pour satisfaire à la nécessité de recharge des nappes d'eau souterraine, les eaux pluviales générées sur les zones bleues doivent, en priorité, être renvoyées vers les zones blanches pour infiltration et à distance des cavités connues dans ce secteur. En cas d'impossibilité technique ou administrative dûment justifiée, les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau public de collecte.

CHAPITRE 4.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS INTERMÉDIAIRES – UGE4.2

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

Les dispositions générales du livre 1 relatives à l'aire d'alimentation des captages sont intégrées spécifiquement au présent règlement.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines à dominante résidentielle disposent d'une mixité des fonctions variable au regard de leur situation. Le tissu résidentiel intermédiaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne et des constructions le plus souvent jumelées et construites dans le cadre d'opérations d'ensemble formant des îlots semi ouverts, denses ou moyennement denses en fonction des secteurs. L'implantation des constructions est principalement en retrait de la rue et les espaces libres en front à rue sont le plus souvent traités avec une cohérence paysagère et architecturale à préserver.

Le développement des fonctions de proximité, l'optimisation des potentialités foncières et les capacités d'amélioration de l'habitat existant sont recherchés dans le respect des caractères urbains et architecturaux et paysagers d'ensemble.

Cet objectif est à combiner avec le principe premier de protection des champs captant compte tenu de la localisation de ce tissu urbain dans l'Aire d'Alimentation des Captages. L'imperméabilisation des sols constitue en effet un facteur de dégradation de la recharge des nappes. Par définition moins propices à la recharge de la nappe que les zones naturelles ou agricoles, ces zones urbaines gardiennes de l'eau disposent toutefois d'une capacité à faire « mieux » dans les aménagements en termes de gestion de l'imperméabilisation, de désartificialisation des sols, de gestion des eaux pluviales…

Dans ce cadre, afin de préserver les capacités d'infiltration tout en contribuant à la qualité du cadre de vie, la préservation et l'aménagement de surfaces de pleine terre sont recherchés. Les constructions et les installations ne perturbent pas les écoulements des eaux superficielles et souterraines, ne portent pas atteinte et contribuent au maintien pérenne de la qualité des eaux.

Cette zone n'a pas vocation à accueillir les occupations du sol de nature à présenter un risque pour la nappe souterraine.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'existence de dispositifs réglementaires complémentaires de protection des champs captant relevant de deux régimes juridiques différents, la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) et un projet d'intérêt général (P.I.G.) instaurés par arrêtés préfectoraux.

Ces périmètres se superposent à cette zone et sont repérés au plan de destination des sols.

Les dispositions réglementaires des DUP et du PIG sont reportées dans leur exhaustivité aux livres des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), en plus de leur retranscription au Livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

En cas de cumul de règles des différents dispositifs de protection, la règle la plus contraignante s'applique.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. De plus, elles ne doivent pas engendrer un risque sur la qualité et/ou la quantité de la ressource en eau.

Ainsi, les activités entrant dans une des rubriques de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement reprises ci-dessous sont interdites. Cette disposition s'applique aux activités, constructions et installations neuves.

Elle ne s’applique pas aux activités existantes à la date d’approbation du PLU relevant d’une rubrique listée ci-dessous faisant l’objet d’un changement d’exploitant ou d’un changement de régime ICPE.
De plus, en l’absence de solutions dites de substitution raisonnables, les activités relevant de ces rubriques sont autorisées lorsqu’elles sont nécessaires au bon fonctionnement des services publics hospitaliers, pénitentiaires et aux activités civiles concourant à la défense nationale.

2330 - Teinture, impression, apprêt, enduction, blanchiment et délavage de matières textiles.

2340 - Blanchisserie, laverie de linge à l'exclusion du nettoyage à sec visé par la rubrique 2345.

2345 - Utilisation de solvants pour le nettoyage à sec et le traitement des textiles ou vêtements au régime autorisation)

2350 - Tanneries, mégisseries, et toute opération de préparation des cuirs et peaux à l'exclusion des opérations de salage en annexe des abattoirs et de la teinture à l'exclusion des installations dont les activités sont classées au titre de la rubrique 3630.

2351 - Teinture et pigmentation de peaux

2563 - Nettoyage-dégraissage de surface quelconque, par des procédés utilisant des liquides à base aqueuse ou hydrosolubles à l'exclusion des activités de nettoyage-dégraissage associées à du traitement de surface.

2564 - Nettoyage, dégraissage, décapage de surfaces par des procédés utilisant des liquides organohalogénés ou des solvants organiques, à l'exclusion des activités classées au titre de la rubrique 3670.

2565 - Revêtement métallique ou traitement (nettoyage, décapage, conversion dont phosphatation, polissage, attaque chimique, vibro-abrasion, etc.) de surfaces par voie électrolytique ou chimique, à l'exclusion des activités classées au titre des rubriques 2563, 2564, 3260 ou 3670.

2670 - Accumulateurs et piles (fabrication d') contenant du plomb, du cadmium ou du mercure

2712 - Installation d'entreposage, dépollution, démontage ou découpage de véhicules hors d'usage ou de différents moyens de transports hors d'usage, à l'exclusion des installations visées à la rubrique 2719.

2718 - Installation de transit, regroupement ou tri de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2710, 2711, 2712, 2719, 2792 et 2793.

2790 - Installation de traitement de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2711, 2720, 2760, 2770, 2792, 2793 et 2795.

2792 - Installations de transit, tri, regroupement de déchets contenant des PCB/ PCT à une concentration supérieure à 50 ppm

2795 - Installations de lavage de fûts, conteneurs et citernes de transport de matières alimentaires, de substances ou mélanges dangereux mentionnés à l'article R. 511-10, ou de déchets dangereux.

3260 - Traitement de surface de métaux ou de matières plastiques par un procédé électrolytique ou chimique pour lequel le volume des cuves affectées au traitement est supérieur à 30 mètres cubes

3410 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques organiques

3420 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques inorganiques

3430 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'engrais à base de phosphore, d'azote ou de potassium (engrais simples ou composés)

3440 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits phytosanitaires ou de biocides

3450 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits pharmaceutiques, y compris d'intermédiaires

3460 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'explosifs

3510 - Élimination ou valorisation des déchets dangereux, avec une capacité de plus de 10 tonnes par jour, supposant le recours à une ou plusieurs des activités suivantes :

3560 - Stockage souterrain de déchets dangereux, avec une capacité totale supérieure à 50 tonnes

3620 - Prétraitement (opérations de lavage, blanchiment, mercerisation) ou teinture de fibres textiles ou de textiles, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3630 - Tannage des peaux, avec une capacité de traitement supérieure à 12 tonnes de produits finis par jour

3650 - Élimination ou recyclage de carcasses ou de déchets animaux, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3670 - Traitement de surface de matières, d'objets ou de produits à l'aide de solvants organiques, notamment pour les opérations d'apprêt, d'impression, de couchage, de dégraissage, d'imperméabilisation, de collage, de peinture, de nettoyage ou d'imprégnation, avec une capacité de consommation de solvant organique :

4000 - Substances et mélanges dangereux (définition et classification des).

4001 - Installations présentant un grand nombre de substances ou mélanges dangereux et vérifiant la règle de cumul seuil bas ou la règle de cumul seuil haut mentionnées au II de l'article R. 511-11

4110 - Toxicité aiguë catégorie 1 pour l'une au moins des voies d'exposition, à l'exclusion de l'uranium et ses composés.

4120 - Toxicité aiguë catégorie 2, pour l'une au moins des voies d'exposition.

4130 - Toxicité aiguë catégorie 3 pour les voies d'exposition par inhalation.

4210 - Produits explosifs (fabrication [1], chargement, encartouchage, conditionnement [2] de, études et recherches, essais, montage, assemblage, mise en liaison électrique ou pyrotechnique de, ou travail mécanique sur) à l'exclusion de la fabrication industrielle par transformation chimique ou biologique.

4510 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie aiguë 1 ou chronique 1.

4511 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie chronique 2.

Les autres constructions, aménagements et installations susceptibles de présenter un risque direct ou indirect pour la ressource en eau, (telles que les activités génératrices de rejets polluants ou encore celles consommatrices de volumes importants d'eau) peuvent être acceptées sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales nécessaires à prévenir un tel risque. En l'absence de prescription garantissant la protection de la nappe, le projet peut être refusé.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

Les forages et puits, sont interdits sauf ceux nécessaires à l'extension ou l'optimisation du champ captant ou aux études relatives à celui-ci et à la surveillance de la qualité de l'eau,

Les installations de géothermie impliquant la réalisation de forages, le prélèvement et/ou la réinjection d'eau sont interdits.

Les constructions souterraines, bassins, installations souterraines autres que ceux autorisés par l'article 2 sont interdits.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Concernant les constructions et installations souterraines, sont autorisés :

<u>En UGE AAC1 :</u>

- Les constructions et installations liées à l'exercice des missions de services publics (type canalisation, bassin ou station de refoulement par exemple) issues des compétences eau, assainissement, gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes.
- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur maximum de 2,5m par rapport au terrain naturel.

<u>En UGE AAC :</u>

- Les constructions et installations liées à l'exercice des missions de services publics (type canalisation, bassin ou station de refoulement par exemple) issues des compétences eau, assainissement, gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes.
- Les autres constructions et installations enterrées sur une profondeur maximum de 2,5 m par rapport au terrain naturel et sous réserve que les fondations n'atteignent pas le niveau haut des nappes d'eau souterraine pouvant être rencontrées, évitant ainsi les rabattements provisoires ou définitifs, la perturbation et l'obstacle aux écoulements souterrains ainsi que la modification de la structure de l'aquifère.
  Il est recommandé de réaliser une étude de sol ou géotechnique et un suivi piézométrique longue durée afin de s'assurer le cas échéant du respect de cette condition.

- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur maximum de 2,5m par rapport au terrain naturel.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation*** ***Commerce et Activités de service (sauf Artisanat et commerce de détail) / Bureau***	Non règlementée
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau) / Artisanat et commerce de détail	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent : - soit s'aligner sur les constructions existantes sur l'unité foncière ; - soit s'aligner sur les constructions existantes sur les unités foncières contiguës. A défaut, les constructions doivent s'implanter : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ; - soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter au moins une limite séparative latérale. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Sur la ou les autre(s) limite(s) séparative(s) latérale(s), ce retrait est ≥ à 3 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, les constructions peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). Ce retrait est ≥ à 3 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, (L≥H/2). Les constructions peuvent être implantées en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) si le 1er rang c'est-à-dire les constructions principales les plus proches de la voirie ou de l'emprise publique, est bâti. Sur ce retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation sur une unité foncière supérieure ou égale à 300m² à la date d'approbation du PLU = 40% minimum ; Habitation sur une unité foncière inférieure à 300m² et supérieure ou égale à 150m² à la date d'approbation du PLU= 30% minimum ; Habitation sur une unité foncière inférieure à 150m² à la date d'approbation du PLU = 20% minimum. Équipements d'intérêt collectif et services publics = 20% minimum Bureau = 40% minimum Autres destinations = 30% minimum Ces espaces de pleine terre doivent constituer un élément structurant et être groupés d'un seul tenant pour au moins la moitié de leur surface.
		Il est prévu des exceptions aux coefficients d'espaces de pleine terre définis ci-dessus dans les cas particuliers suivants : <u>Cas des unités foncières inférieures à 150 m² :</u> Pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 150 m² à la date d'approbation du PLU, le coefficient d'espace de pleine terre est de 20% minimum. <u>Cas des unités foncières imperméabilisées :</u> Toutefois, pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 2500 m² et dont les caractéristiques (configuration atypique, constructions ou aménagements existants, etc.) ne permettent pas de respecter le coefficient de pleine terre défini ci-dessus, le projet peut être autorisé sous réserve du respect des trois conditions suivantes : - Qu'il augmente significativement les espaces de pleine terre végétalisés, - Que le coefficient d'espaces de pleine terre végétalisés après travaux soit supérieur ou égal à 20% de l'unité foncière, - Que les eaux pluviales soient déconnectées du système d'assainissement pour en réaliser l'infiltration dans les conditions prévues à l'article 9. <u>Cas des travaux sur constructions existantes :</u> En cas de travaux sur une construction existante ne respectant pas le coefficient d'espaces de pleine terre végétalisés, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que : - Pour les travaux sans effet sur les espaces de pleine terre existants. - Pour les travaux créant d'avantage d'espaces de pleine terre que l'existant (par des actions de désimperméabilisation et de renaturation des sols).
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement	***Normes***	Cf. plan des stationnements Une application mutualisée des normes de stationnement dans les conditions fixées au Livre 1 est possible dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ou si une OAP de projet urbain le prévoit.
	Traitement paysager des aires de stationnement	Toute aire de stationnement véhicules légers au sol de plus de 150 m² doit comporter 20% de surface éco-aménageable au regard de la superficie du terrain affectée à l'aire de stationnement. La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle tels que définis au Livre 1.

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions ci-dessous :

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

La création de nouvelles voies ouvertes à la circulation doit répondre aux hautes performances environnementales et pourra se voir imposer des dispositifs filtrants et / ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales, en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface (ouvrages de collecte des eaux de ruissellement étanches et mise en œuvre de bassins de tamponnement, infiltration après dépollution, etc.).

Les cheminements modes doux doivent être aménagés en matériaux perméables.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX DE RUISSELEMENT

L'objectif poursuivi doit être la contribution à la transparence hydraulique, en infiltrant 100% des eaux pluviales générées par un projet sur l'unité foncière. Il s'agit de viser le « zéro rejet » vers le système public de collecte pour privilégier la recharge des nappes souterraines.

Pour garantir la pérennité de la ressource souterraine, l'infiltration doit porter sur une eau de qualité. Ainsi, les eaux pluviales générées par les toitures et terrasses peuvent être infiltrées directement. Les eaux pluviales issues des zones imperméabilisées (telles que notamment les zones de stockages, les quais de déchargement, les voies et zones soumises au passage de poids lourds et transport de matières dangereuses…) pourront se voir imposer des dispositifs filtrants et/ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface.

Pour les projets et opérations sur l'existant, il doit être recherché au maximum la déconnexion des eaux pluviales du système d'assainissement pour en réaliser l'infiltration selon les principes exposés ci-dessus.

Aussi les espaces de pleine terre réalisés et maintenus sur l'unité foncière, peuvent être multi-usages et permettre ainsi la gestion des eaux pluviales et l'introduction d'une biodiversité. En ce sens, les solutions fondées sur la nature et alternatives au système d'assainissement traditionnel, appelées également techniques « vertes » (il s'agit notamment de création d'ilots de biodiversité types mares ou zones humides, noues plantées multi-espèces…), y sont permises.

Les techniques « grises » de gestion (telles que notamment les revêtements poreux, structures réservoir, tranchées d'infiltration…) envisagées en second lieu, ne peuvent prendre place sur les espaces verts de pleine terre.

II. CAS PARTICULIER

Par exception, lorsque l'unité foncière est concernée par le Plan d'Exposition aux Risques « mouvement de terrain » repris aux Servitudes d'Utilité Publique :

En zones dites bleues du PER, l'infiltration des eaux pluviales en provenance des surfaces bâties est interdite.

Pour satisfaire à la nécessité de recharge des nappes d'eau souterraine, les eaux pluviales générées sur les zones bleues doivent, en priorité, être renvoyées vers les zones blanches pour infiltration et à distance des cavités connues

dans ce secteur. En cas d’impossibilité technique ou administrative dûment justifiée, les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau public de collecte.

CHAPITRE 5.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS COLLECTIFS – UGE5.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

Les dispositions générales du livre 1 relatives à l'aire d'alimentation des captages sont intégrées spécifiquement au présent règlement.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat, et accueillent dans certains cas une mixité fonctionnelle avec des bureaux, des services et des commerces. Le tissu résidentiel collectif se caractérise par un grand parcellaire très distinct du tissu environnant et des constructions le plus souvent de hauteur élevée, implantées de manière variable en fonction des logiques d'ensemble de l'opération immobilière.

L'amélioration des constructions existantes, l'amélioration de l'insertion avec l'environnement urbain et la valorisation des abords des constructions notamment avec l'espace public sont recherchées.

Cet objectif est à combiner avec le principe premier de protection des champs captant compte tenu de la localisation de ce tissu urbain dans l'Aire d'Alimentation des Captages. L'imperméabilisation des sols constitue en effet un facteur de dégradation de la recharge des nappes. Par définition moins propices à la recharge de la nappe que les zones naturelles ou agricoles, ces zones urbaines gardiennes de l'eau disposent toutefois d'une capacité à faire « mieux » dans les aménagements en termes de gestion de l'imperméabilisation, de désartificialisation des sols, de gestion des eaux pluviales…

Dans ce cadre, afin de préserver les capacités d'infiltration tout en contribuant à la qualité du cadre de vie, la préservation et l'aménagement de surfaces de pleine terre sont recherchés. Les constructions et les installations ne perturbent pas les écoulements des eaux superficielles et souterraines, ne portent pas atteinte et contribuent au maintien pérenne de la qualité des eaux.

Cette zone n'a pas vocation à accueillir les occupations du sol de nature à présenter un risque pour la nappe souterraine.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'existence de dispositifs réglementaires complémentaires de protection des champs captant relevant de deux régimes juridiques différents, la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) et un projet d'intérêt général (P.I.G.) instaurés par arrêtés préfectoraux.

Ces périmètres se superposent à cette zone et sont repérés au plan de destination des sols.

Les dispositions réglementaires des DUP et du PIG sont reportées dans leur exhaustivité aux livres des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), en plus de leur retranscription au Livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

En cas de cumul de règles des différents dispositifs de protection, la règle la plus contraignante s'applique.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. De plus, elles ne doivent pas engendrer un risque sur la qualité et/ou la quantité de la ressource en eau.

Ainsi, les activités entrant dans une des rubriques de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement reprises ci-dessous sont interdites. Cette disposition s'applique aux activités, constructions et installations neuves.

Elle ne s'applique pas aux activités existantes à la date d'approbation du PLU relevant d'une rubrique listée ci-dessous faisant l'objet d'un changement d'exploitant ou d'un changement de régime ICPE.

De plus, en l’absence de solutions dites de substitution raisonnables, les activités relevant de ces rubriques sont autorisées lorsqu’elles sont nécessaires au bon fonctionnement des services publics hospitaliers, pénitentiaires et aux activités civiles concourant à la défense nationale.

2330 - Teinture, impression, apprêt, enduction, blanchiment et délavage de matières textiles.

2340 - Blanchisserie, laverie de linge à l'exclusion du nettoyage à sec visé par la rubrique 2345.

2345 - Utilisation de solvants pour le nettoyage à sec et le traitement des textiles ou vêtements au régime autorisation)

2350 - Tanneries, mégisseries, et toute opération de préparation des cuirs et peaux à l'exclusion des opérations de salage en annexe des abattoirs et de la teinture à l'exclusion des installations dont les activités sont classées au titre de la rubrique 3630.

2351 - Teinture et pigmentation de peaux

2563 - Nettoyage-dégraissage de surface quelconque, par des procédés utilisant des liquides à base aqueuse ou hydrosolubles à l'exclusion des activités de nettoyage-dégraissage associées à du traitement de surface.

2564 - Nettoyage, dégraissage, décapage de surfaces par des procédés utilisant des liquides organohalogénés ou des solvants organiques, à l'exclusion des activités classées au titre de la rubrique 3670.

2565 - Revêtement métallique ou traitement (nettoyage, décapage, conversion dont phosphatation, polissage, attaque chimique, vibro-abrasion, etc.) de surfaces par voie électrolytique ou chimique, à l'exclusion des activités classées au titre des rubriques 2563, 2564, 3260 ou 3670.

2670 - Accumulateurs et piles (fabrication d') contenant du plomb, du cadmium ou du mercure

2712 - Installation d'entreposage, dépollution, démontage ou découpage de véhicules hors d'usage ou de différents moyens de transports hors d'usage, à l'exclusion des installations visées à la rubrique 2719.

2718 - Installation de transit, regroupement ou tri de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2710, 2711, 2712, 2719, 2792 et 2793.

2790 - Installation de traitement de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2711, 2720, 2760, 2770, 2792, 2793 et 2795.

2792 - Installations de transit, tri, regroupement de déchets contenant des PCB/ PCT à une concentration supérieure à 50 ppm

2795 - Installations de lavage de fûts, conteneurs et citernes de transport de matières alimentaires, de substances ou mélanges dangereux mentionnés à l'article R. 511-10, ou de déchets dangereux.

3260 - Traitement de surface de métaux ou de matières plastiques par un procédé électrolytique ou chimique pour lequel le volume des cuves affectées au traitement est supérieur à 30 mètres cubes

3410 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques organiques

3420 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques inorganiques

3430 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'engrais à base de phosphore, d'azote ou de potassium (engrais simples ou composés)

3440 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits phytosanitaires ou de biocides

3450 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits pharmaceutiques, y compris d'intermédiaires

3460 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'explosifs

3510 - Élimination ou valorisation des déchets dangereux, avec une capacité de plus de 10 tonnes par jour, supposant le recours à une ou plusieurs des activités suivantes :

3560 - Stockage souterrain de déchets dangereux, avec une capacité totale supérieure à 50 tonnes

3620 - Prétraitement (opérations de lavage, blanchiment, mercerisation) ou teinture de fibres textiles ou de textiles, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3630 - Tannage des peaux, avec une capacité de traitement supérieure à 12 tonnes de produits finis par jour

3650 - Élimination ou recyclage de carcasses ou de déchets animaux, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3670 - Traitement de surface de matières, d'objets ou de produits à l'aide de solvants organiques, notamment pour les opérations d'apprêt, d'impression, de couchage, de dégraissage, d'imperméabilisation, de collage, de peinture, de nettoyage ou d'imprégnation, avec une capacité de consommation de solvant organique :

4000 - Substances et mélanges dangereux (définition et classification des).

4001 - Installations présentant un grand nombre de substances ou mélanges dangereux et vérifiant la règle de cumul seuil bas ou la règle de cumul seuil haut mentionnées au II de l'article R. 511-11

4110 - Toxicité aiguë catégorie 1 pour l'une au moins des voies d'exposition, à l'exclusion de l'uranium et ses composés.

4120 - Toxicité aiguë catégorie 2, pour l'une au moins des voies d'exposition.

4130 - Toxicité aiguë catégorie 3 pour les voies d'exposition par inhalation.

4210 - Produits explosifs (fabrication [1], chargement, encartouchage, conditionnement [2] de, études et recherches, essais, montage, assemblage, mise en liaison électrique ou pyrotechnique de, ou travail mécanique sur) à l'exclusion de la fabrication industrielle par transformation chimique ou biologique.

4510 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie aiguë 1 ou chronique 1.

4511 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie chronique 2.

Les autres constructions, aménagements et installations susceptibles de présenter un risque direct ou indirect pour la ressource en eau, (telles que les activités génératrices de rejets polluants ou encore celles consommatrices de volumes importants d'eau) peuvent être acceptées sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales nécessaires à prévenir un tel risque. En l'absence de prescription garantissant la protection de la nappe, le projet peut être refusé.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

Les forages et puits, sont interdits sauf ceux nécessaires à l'extension ou l'optimisation du champ captant ou aux études relatives à celui-ci et à la surveillance de la qualité de l'eau,

Les installations de géothermie impliquant la réalisation de forages, le prélèvement et/ou la réinjection d'eau sont interdits.

Les constructions souterraines, bassins, installations souterraines autres que ceux autorisés par l'article 2 sont interdits.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Concernant les constructions et installations souterraines, sont autorisés :

<u>En UGE AAC1 :</u>

- Les constructions et installations liées à l'exercice des missions de services publics (type canalisation, bassin ou station de refoulement par exemple) issues des compétences eau, assainissement, gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes.
- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur maximum de 2,5m par rapport au terrain naturel.

<u>En UGE AAC :</u>

- Les constructions et installations liées à l'exercice des missions de services publics (type canalisation, bassin ou station de refoulement par exemple) issues des compétences eau, assainissement, gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes.
- Les autres constructions et installations enterrées sur une profondeur maximum de 2,5 m par rapport au terrain naturel et sous réserve que les fondations n'atteignent pas le niveau haut des nappes d'eau souterraine pouvant être rencontrées, évitant ainsi les rabattements provisoires ou définitifs, la perturbation et l'obstacle aux écoulements souterrains ainsi que la modification de la structure de l'aquifère.
  Il est recommandé de réaliser une étude de sol ou géotechnique et un suivi piézométrique longue durée afin de s'assurer le cas échéant du respect de cette condition.
- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur maximum de 2,5m par rapport au terrain naturel.

■ SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation*** ***Commerce et Activités de service (sauf Artisanat et commerce de détail) / Bureau***	Non règlementée
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau) / Artisanat et commerce de détail	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Non réglementée
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	Non réglementée
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Non réglementée
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation sur une unité foncière supérieure ou égale à 300m² à la date d'approbation du PLU = 40% minimum ; Habitation sur une unité foncière inférieure à 300m² et supérieure ou égale à 150m² à la date d'approbation du PLU= 30% minimum ; Habitation sur une unité foncière inférieure à 150m² à la date d'approbation du PLU = 20% minimum. Bureau = 40% minimum Equipements d'intérêt collectif et services publics = 20% minimum Autres destinations = 30% minimum Ces espaces de pleine terre doivent constituer un élément structurant et être groupés d'un seul tenant pour au moins la moitié de leur surface.
		Il est prévu des exceptions aux coefficients d'espaces de pleine terre définis ci-dessus dans les cas particuliers suivants : <u>Cas des unités foncières inférieures à 150 m² :</u> Pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 150 m² à la date d'approbation du PLU, le coefficient d'espace de pleine terre est de 20% minimum. <u>Cas des unités foncières imperméabilisées</u> : Toutefois, pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 2500 m² et dont les caractéristiques (configuration atypique, constructions ou aménagements existants, etc.) ne permettent pas de respecter le

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		coefficient de pleine terre défini ci-dessus, le projet peut être autorisé sous réserve du respect des trois conditions suivantes : - Qu'il augmente significativement les espaces de pleine terre végétalisés, - Que le coefficient d'espaces de pleine terre végétalisés après travaux soit supérieur ou égal à 20% de l'unité foncière, - Que les eaux pluviales soient déconnectées du système d'assainissement pour en réaliser l'infiltration dans les conditions prévues à l'article 9. <u>Cas des travaux sur constructions existantes :</u> En cas de travaux sur une construction existante ne respectant pas le coefficient d'espaces de pleine terre végétalisés, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que : - Pour les travaux sans effet sur les espaces de pleine terre existants. - Pour les travaux créant d'avantage d'espaces de pleine terre que l'existant (par des actions de désimperméabilisation et de renaturation des sols).
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement	***Normes***	Cf. plan des stationnements Une application mutualisée des normes de stationnement dans les conditions fixées au Livre 1 est possible dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ou si une OAP de projet urbain le prévoit.
	Traitement paysager des aires de stationnement	Toute aire de stationnement véhicules légers au sol de plus de 150 m² doit comporter 20% de surface éco-aménageable au regard de la superficie du terrain affectée à l'aire de stationnement. La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle tels que définis au Livre 1.

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions ci-dessous :

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

La création de nouvelles voies ouvertes à la circulation doit répondre aux hautes performances environnementales et pourra se voir imposer des dispositifs filtrants et / ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales, en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface (ouvrages de collecte des eaux de ruissellement étanches et mise en œuvre de bassins de tamponnement, infiltration après dépollution, etc.).

Les cheminements modes doux doivent être aménagés en matériaux perméables.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX DE RUISSELEMENT

L'objectif poursuivi doit être la contribution à la transparence hydraulique, en infiltrant 100% des eaux pluviales générées par un projet sur l'unité foncière. Il s'agit de viser le « zéro rejet » vers le système public de collecte pour privilégier la recharge des nappes souterraines.

Pour garantir la pérennité de la ressource souterraine, l'infiltration doit porter sur une eau de qualité. Ainsi, les eaux pluviales générées par les toitures et terrasses peuvent être infiltrées directement. Les eaux pluviales issues des zones

imperméabilisées (telles que notamment les zones de stockages, les quais de déchargement, les voies et zones soumises au passage de poids lourds et transport de matières dangereuses…) pourront se voir imposer des dispositifs filtrants et/ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface.

Pour les projets et opérations sur l'existant, il doit être recherché au maximum la déconnexion des eaux pluviales du système d'assainissement pour en réaliser l'infiltration selon les principes exposés ci-dessus.

Aussi les espaces de pleine terre réalisés et maintenus sur l'unité foncière, peuvent être multi-usages et permettre ainsi la gestion des eaux pluviales et l'introduction d'une biodiversité. En ce sens, les solutions fondées sur la nature et alternatives au système d'assainissement traditionnel, appelées également techniques « vertes » (il s'agit notamment de création d'ilots de biodiversité types mares ou zones humides, noues plantées multi-espèces…), y sont permises.

Les techniques « grises » de gestion (telles que notamment les revêtements poreux, structures réservoir, tranchées d'infiltration…) envisagées en second lieu, ne peuvent prendre place sur les espaces verts de pleine terre.

II. CAS PARTICULIER

Par exception, lorsque l'unité foncière est concernée par le Plan d'Exposition aux Risques « mouvement de terrain » repris aux Servitudes d'Utilité Publique :

En zones dites bleues du PER, l'infiltration des eaux pluviales en provenance des surfaces bâties est interdite.

Pour satisfaire à la nécessité de recharge des nappes d'eau souterraine, les eaux pluviales générées sur les zones bleues doivent, en priorité, être renvoyées vers les zones blanches pour infiltration et à distance des cavités connues dans ce secteur. En cas d'impossibilité technique ou administrative dûment justifiée, les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau public de collecte.

CHAPITRE 6.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS PAVILLONNAIRES – UGE6.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

Les dispositions générales du livre 1 relatives à l'aire d'alimentation des captages sont intégrées spécifiquement au présent règlement.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat individuel de type pavillonnaire mais peuvent accueillir d'autres types de forme d'habitat de manière ponctuelle et insérée dans le tissu. Le tissu résidentiel pavillonnaire se caractérise principalement par un parcellaire de taille moyenne à élevée et des constructions le plus souvent de faible hauteur et densité moyenne ou faible. Les constructions réalisées le plus souvent dans le cadre d'opération d'ensemble de type lotissement sont implantées en retrait de la rue et sans mitoyenneté. Le tissu urbain aéré se caractérise par une variété des formes architecturales et une présence végétale qui marquent le paysage.

La diversification des typologies bâties, l'optimisation mesurée du tissu et l'amélioration de l'habitat existant sont recherchées dans le respect des qualités paysagères et végétales. La qualité du traitement paysager d'ensemble des espaces libres entre les constructions, la rue et les limites parcellaires est souhaitée.

La mixité fonctionnelle y est autorisée sous réserve du respect des articles 1 et 2 du présent règlement.

Cet objectif est à combiner avec le principe premier de protection des champs captant compte tenu de la localisation de ce tissu urbain dans l'Aire d'Alimentation des Captages. L'imperméabilisation des sols constitue en effet un facteur de dégradation de la recharge des nappes. Par définition moins propices à la recharge de la nappe que les zones naturelles ou agricoles, ces zones urbaines gardiennes de l'eau disposent toutefois d'une capacité à faire « mieux » dans les aménagements en termes de gestion de l'imperméabilisation, de désartificialisation des sols, de gestion des eaux pluviales…

Dans ce cadre, afin de préserver les capacités d'infiltration tout en contribuant à la qualité du cadre de vie, la préservation et l'aménagement de surfaces de pleine terre sont recherchés. Les constructions et les installations ne perturbent pas les écoulements des eaux superficielles et souterraines, ne portent pas atteinte et contribuent au maintien pérenne de la qualité des eaux.

Cette zone n'a pas vocation à accueillir les occupations du sol de nature à présenter un risque pour la nappe souterraine.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'existence de dispositifs réglementaires complémentaires de protection des champs captant relevant de deux régimes juridiques différents, la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) et un projet d'intérêt général (P.I.G.) instaurés par arrêtés préfectoraux.

Ces périmètres se superposent à cette zone et sont repérés au plan de destination des sols.

Les dispositions réglementaires des DUP et du PIG sont reportées dans leur exhaustivité aux livres des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), en plus de leur retranscription au Livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

En cas de cumul de règles des différents dispositifs de protection, la règle la plus contraignante s'applique.

Les dispositions générales du livre 1 relatives à l'aire d'alimentation des captages sont intégrées spécifiquement au présent règlement.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. De plus, elles ne doivent pas engendrer un risque sur la qualité et/ou la quantité de la ressource en eau.

Ainsi, les activités entrant dans une des rubriques de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement reprises ci-dessous sont interdites. Cette disposition s'applique aux activités, constructions et installations neuves.

Elle ne s'applique pas aux activités existantes à la date d'approbation du PLU relevant d'une rubrique listée ci-dessous faisant l'objet d'un changement d'exploitant ou d'un changement de régime ICPE.
De plus, en l'absence de solutions dites de substitution raisonnables, les activités relevant de ces rubriques sont autorisées lorsqu'elles sont nécessaires au bon fonctionnement des services publics hospitaliers, pénitentiaires et aux activités civiles concourant à la défense nationale.

2330 - Teinture, impression, apprêt, enduction, blanchiment et délavage de matières textiles.

2340 - Blanchisserie, laverie de linge à l'exclusion du nettoyage à sec visé par la rubrique 2345.

2345 - Utilisation de solvants pour le nettoyage à sec et le traitement des textiles ou vêtements au régime autorisation)

2350 - Tanneries, mégisseries, et toute opération de préparation des cuirs et peaux à l'exclusion des opérations de salage en annexe des abattoirs et de la teinture à l'exclusion des installations dont les activités sont classées au titre de la rubrique 3630.

2351 - Teinture et pigmentation de peaux

2563 - Nettoyage-dégraissage de surface quelconque, par des procédés utilisant des liquides à base aqueuse ou hydrosolubles à l'exclusion des activités de nettoyage-dégraissage associées à du traitement de surface.

2564 - Nettoyage, dégraissage, décapage de surfaces par des procédés utilisant des liquides organohalogénés ou des solvants organiques, à l'exclusion des activités classées au titre de la rubrique 3670.

2565 - Revêtement métallique ou traitement (nettoyage, décapage, conversion dont phosphatation, polissage, attaque chimique, vibro-abrasion, etc.) de surfaces par voie électrolytique ou chimique, à l'exclusion des activités classées au titre des rubriques 2563, 2564, 3260 ou 3670.

2670 - Accumulateurs et piles (fabrication d') contenant du plomb, du cadmium ou du mercure

2712 - Installation d'entreposage, dépollution, démontage ou découpage de véhicules hors d'usage ou de différents moyens de transports hors d'usage, à l'exclusion des installations visées à la rubrique 2719.

2718 - Installation de transit, regroupement ou tri de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2710, 2711, 2712, 2719, 2792 et 2793.

2790 - Installation de traitement de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2711, 2720, 2760, 2770, 2792, 2793 et 2795.

2792 - Installations de transit, tri, regroupement de déchets contenant des PCB/ PCT à une concentration supérieure à 50 ppm

2795 - Installations de lavage de fûts, conteneurs et citernes de transport de matières alimentaires, de substances ou mélanges dangereux mentionnés à l'article R. 511-10, ou de déchets dangereux.

3260 - Traitement de surface de métaux ou de matières plastiques par un procédé électrolytique ou chimique pour lequel le volume des cuves affectées au traitement est supérieur à 30 mètres cubes

3410 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques organiques

3420 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques inorganiques

3430 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'engrais à base de phosphore, d'azote ou de potassium (engrais simples ou composés)

3440 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits phytosanitaires ou de biocides

3450 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits pharmaceutiques, y compris d'intermédiaires

3460 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'explosifs

3510 - Élimination ou valorisation des déchets dangereux, avec une capacité de plus de 10 tonnes par jour, supposant le recours à une ou plusieurs des activités suivantes :

3560 - Stockage souterrain de déchets dangereux, avec une capacité totale supérieure à 50 tonnes

3620 - Prétraitement (opérations de lavage, blanchiment, mercerisation) ou teinture de fibres textiles ou de textiles, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3630 - Tannage des peaux, avec une capacité de traitement supérieure à 12 tonnes de produits finis par jour

3650 - Élimination ou recyclage de carcasses ou de déchets animaux, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3670 - Traitement de surface de matières, d'objets ou de produits à l'aide de solvants organiques, notamment pour les opérations d'apprêt, d'impression, de couchage, de dégraissage, d'imperméabilisation, de collage, de peinture, de nettoyage ou d'imprégnation, avec une capacité de consommation de solvant organique :

4000 - Substances et mélanges dangereux (définition et classification des).

4001 - Installations présentant un grand nombre de substances ou mélanges dangereux et vérifiant la règle de cumul seuil bas ou la règle de cumul seuil haut mentionnées au II de l'article R. 511-11

4110 - Toxicité aiguë catégorie 1 pour l'une au moins des voies d'exposition, à l'exclusion de l'uranium et ses composés.

4120 - Toxicité aiguë catégorie 2, pour l'une au moins des voies d'exposition.

4130 - Toxicité aiguë catégorie 3 pour les voies d'exposition par inhalation.

4210 - Produits explosifs (fabrication [1], chargement, encartouchage, conditionnement [2] de, études et recherches, essais, montage, assemblage, mise en liaison électrique ou pyrotechnique de, ou travail mécanique sur) à l'exclusion de la fabrication industrielle par transformation chimique ou biologique.

4510 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie aiguë 1 ou chronique 1.

4511 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie chronique 2.

Les autres constructions, aménagements et installations susceptibles de présenter un risque direct ou indirect pour la ressource en eau, (telles que les activités génératrices de rejets polluants ou encore celles consommatrices de volumes importants d'eau) peuvent être acceptées sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales nécessaires à prévenir un tel risque. En l'absence de prescription garantissant la protection de la nappe, le projet peut être refusé.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

Les forages et puits, sont interdits sauf ceux nécessaires à l'extension ou l'optimisation du champ captant ou aux études relatives à celui-ci et à la surveillance de la qualité de l'eau,

Les installations de géothermie impliquant la réalisation de forages, le prélèvement et/ou la réinjection d'eau sont interdits.

Les constructions souterraines, bassins, installations souterraines autres que ceux autorisés par l'article 2 sont interdits.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Concernant les constructions et installations souterraines, sont autorisés :

<u>En UGE AAC1 :</u>

- Les constructions et installations liées à l'exercice des missions de services publics (type canalisation, bassin ou station de refoulement par exemple) issues des compétences eau, assainissement, gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes.
- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur maximum de 2,5m par rapport au terrain naturel.

<u>En UGE AAC :</u>

- Les constructions et installations liées à l'exercice des missions de services publics (type canalisation, bassin ou station de refoulement par exemple) issues des compétences eau, assainissement, gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes.
- Les autres constructions et installations enterrées sur une profondeur maximum de 2,5 m par rapport au terrain naturel et sous réserve que les fondations n'atteignent pas le niveau haut des nappes d'eau souterraine pouvant être rencontrées, évitant ainsi les rabattements provisoires ou définitifs, la perturbation et l'obstacle aux écoulements souterrains ainsi que la modification de la structure de l'aquifère.
  Il est recommandé de réaliser une étude de sol ou géotechnique et un suivi piézométrique longue durée afin de s'assurer le cas échéant du respect de cette condition.
- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur maximum de 2,5m par rapport au terrain naturel.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service (sauf Artisanat et commerce de détail) / Bureau***	Non règlementée
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau) / Artisanat et commerce de détail	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤12 mètres, les constructions peuvent jouxter une limite séparative latérale. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation sur une unité foncière supérieure ou égale à 300m² à la date d'approbation du PLU= 50% minimum ; Habitation sur une unité foncière inférieure à 300m² et supérieure ou égale à 150m² à la date d'approbation du PLU= 30% minimum ; Habitation sur une unité foncière inférieure à 150m² à la date d'approbation du PLU = 20% minimum.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		Équipements d'intérêt collectif et services publics = 20% minimum Bureau = 40% minimum Autres destinations = 30% minimum Ces espaces de pleine terre doivent constituer un élément structurant et être groupés d'un seul tenant pour au moins la moitié de leur surface.
		Il est prévu des exceptions aux coefficients d'espaces de pleine terre définis ci-dessus dans les cas particuliers suivants : <u>Cas des unités foncières inférieures à 150 m² :</u> Pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 150 m² à la date d'approbation du PLU, le coefficient d'espace de pleine terre est de 20% minimum. <u>Cas des unités foncières imperméabilisées</u> : Toutefois, pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 2500 m² et dont les caractéristiques (configuration atypique, constructions ou aménagements existants, etc.) ne permettent pas de respecter le coefficient de pleine terre défini ci-dessus, le projet peut être autorisé sous réserve du respect des trois conditions suivantes : - Qu'il augmente significativement les espaces de pleine terre végétalisés, - Que le coefficient d'espaces de pleine terre végétalisés après travaux soit supérieur ou égal à 20% de l'unité foncière, - Que les eaux pluviales soient déconnectées du système d'assainissement pour en réaliser l'infiltration dans les conditions prévues à l'article 9. <u>Cas des travaux sur constructions existantes :</u> En cas de travaux sur une construction existante ne respectant pas le coefficient d'espaces de pleine terre végétalisés, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que : - Pour les travaux sans effet sur les espaces de pleine terre existants. - Pour les travaux créant d'avantage d'espaces de pleine terre que l'existant (par des actions de désimperméabilisation et de renaturation des sols).
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement	***Normes***	Cf. plan des stationnements Une application mutualisée des normes de stationnement dans les conditions fixées au Livre 1 est possible dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ou si une OAP de projet urbain le prévoit.
	Traitement paysager des aires de stationnement	Toute aire de stationnement véhicules légers au sol de plus de 150 m² doit comporter 20% de surface éco-aménageable au regard de la superficie du terrain affectée à l'aire de stationnement. La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle tels que définis au Livre 1.

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions ci-dessous :

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

La création de nouvelles voies ouvertes à la circulation doit répondre aux hautes performances environnementales et pourra se voir imposer des dispositifs filtrants et / ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales, en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface (ouvrages de collecte des eaux de ruissellement étanches et mise en œuvre de bassins de tamponnement, infiltration après dépollution, etc.).

Les cheminements modes doux doivent être aménagés en matériaux perméables.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX DE RUISSELEMENT

L'objectif poursuivi doit être la contribution à la transparence hydraulique, en infiltrant 100% des eaux pluviales générées par un projet sur l'unité foncière. Il s'agit de viser le « zéro rejet » vers le système public de collecte pour privilégier la recharge des nappes souterraines.

Pour garantir la pérennité de la ressource souterraine, l'infiltration doit porter sur une eau de qualité. Ainsi, les eaux pluviales générées par les toitures et terrasses peuvent être infiltrées directement. Les eaux pluviales issues des zones imperméabilisées (telles que notamment les zones de stockages, les quais de déchargement, les voies et zones soumises au passage de poids lourds et transport de matières dangereuses…) pourront se voir imposer des dispositifs filtrants et/ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface.

Pour les projets et opérations sur l'existant, il doit être recherché au maximum la déconnexion des eaux pluviales du système d'assainissement pour en réaliser l'infiltration selon les principes exposés ci-dessus.

Aussi les espaces de pleine terre réalisés et maintenus sur l'unité foncière, peuvent être multi-usages et permettre ainsi la gestion des eaux pluviales et l'introduction d'une biodiversité. En ce sens, les solutions fondées sur la nature et alternatives au système d'assainissement traditionnel, appelées également techniques « vertes » (il s'agit notamment de création d'ilots de biodiversité types mares ou zones humides, noues plantées multi-espèces…), y sont permises.

Les techniques « grises » de gestion (telles que notamment les revêtements poreux, structures réservoir, tranchées d'infiltration…) envisagées en second lieu, ne peuvent prendre place sur les espaces verts de pleine terre.

II. CAS PARTICULIER

Par exception, lorsque l'unité foncière est concernée par le Plan d'Exposition aux Risques « mouvement de terrain » repris aux Servitudes d'Utilité Publique :

En zones dites bleues du PER, l'infiltration des eaux pluviales en provenance des surfaces bâties est interdite.

Pour satisfaire à la nécessité de recharge des nappes d'eau souterraine, les eaux pluviales générées sur les zones bleues doivent, en priorité, être renvoyées vers les zones blanches pour infiltration et à distance des cavités connues dans ce secteur. En cas d'impossibilité technique ou administrative dûment justifiée, les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau public de collecte.

CHAPITRE 7.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX TISSUS RÉSIDENTIELS DIVERSIFIES – UGE7.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

Les dispositions générales du livre 1 relatives à l'aire d'alimentation des captages sont intégrées spécifiquement au présent règlement.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones urbaines sont très majoritairement dédiées à l'habitat et regroupent de manière variée des logements collectifs, individuels groupés ou individuels pavillonnaires. Ces zones urbaines accueillent dans certains cas une forte mixité des fonctions en matière d'équipements, de services, de commerces et de bureaux. Les constructions s'inscrivent le plus souvent dans une opération d'ensemble de densité élevée à moyenne en fonction des tissus environnants avec une organisation d'ensemble des implantations et des traitements des espaces libres à préserver. Il peut aussi bien s'agir de secteurs existants à faire évoluer que de quartiers neufs à développer.

La diversification des typologies bâties, l'optimisation foncière notamment dans le cadre de nouvelles opérations d'ensemble, l'amélioration de l'habitat existant sont recherchées dans le respect des qualités urbaines architecturales et paysagères d'ensemble.

Cet objectif est à combiner avec le principe premier de protection des champs captant compte tenu de la localisation de ce tissu urbain dans l'Aire d'Alimentation des Captages. L'imperméabilisation des sols constitue en effet un facteur de dégradation de la recharge des nappes. Par définition moins propices à la recharge de la nappe que les zones naturelles ou agricoles, ces zones urbaines gardiennes de l'eau disposent toutefois d'une capacité à faire « mieux » dans les aménagements en termes de gestion de l'imperméabilisation, de désartificialisation des sols, de gestion des eaux pluviales…

Dans ce cadre, afin de préserver les capacités d'infiltration tout en contribuant à la qualité du cadre de vie, la préservation et l'aménagement de surfaces de pleine terre sont recherchés. Les constructions et les installations ne perturbent pas les écoulements des eaux superficielles et souterraines, ne portent pas atteinte et contribuent au maintien pérenne de la qualité des eaux.

Cette zone n'a pas vocation à accueillir les occupations du sol de nature à présenter un risque pour la nappe souterraine.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'existence de dispositifs réglementaires complémentaires de protection des champs captant relevant de deux régimes juridiques différents, la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) et un projet d'intérêt général (P.I.G.) instaurés par arrêtés préfectoraux.

Ces périmètres se superposent à cette zone et sont repérés au plan de destination des sols.

Les dispositions réglementaires des DUP et du PIG sont reportées dans leur exhaustivité aux livres des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), en plus de leur retranscription au Livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

En cas de cumul de règles des différents dispositifs de protection, la règle la plus contraignante s'applique.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. De plus, elles ne doivent pas engendrer un risque sur la qualité et/ou la quantité de la ressource en eau.

Ainsi, les activités entrant dans une des rubriques de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement reprises ci-dessous sont interdites. Cette disposition s'applique aux activités, constructions et installations neuves.

Elle ne s'applique pas aux activités existantes à la date d'approbation du PLU relevant d'une rubrique listée ci-dessous faisant l'objet d'un changement d'exploitant ou d'un changement de régime ICPE.
De plus, en l'absence de solutions dites de substitution raisonnables, les activités relevant de ces rubriques sont autorisées lorsqu'elles sont nécessaires au bon fonctionnement des services publics hospitaliers, pénitentiaires et aux activités civiles concourant à la défense nationale.

2330 - Teinture, impression, apprêt, enduction, blanchiment et délavage de matières textiles.

2340 - Blanchisserie, laverie de linge à l'exclusion du nettoyage à sec visé par la rubrique 2345.

2345 - Utilisation de solvants pour le nettoyage à sec et le traitement des textiles ou vêtements au régime autorisation)

2350 - Tanneries, mégisseries, et toute opération de préparation des cuirs et peaux à l'exclusion des opérations de salage en annexe des abattoirs et de la teinture à l'exclusion des installations dont les activités sont classées au titre de la rubrique 3630.

2351 - Teinture et pigmentation de peaux

2563 - Nettoyage-dégraissage de surface quelconque, par des procédés utilisant des liquides à base aqueuse ou hydrosolubles à l'exclusion des activités de nettoyage-dégraissage associées à du traitement de surface.

2564 - Nettoyage, dégraissage, décapage de surfaces par des procédés utilisant des liquides organohalogénés ou des solvants organiques, à l'exclusion des activités classées au titre de la rubrique 3670.

2565 - Revêtement métallique ou traitement (nettoyage, décapage, conversion dont phosphatation, polissage, attaque chimique, vibro-abrasion, etc.) de surfaces par voie électrolytique ou chimique, à l'exclusion des activités classées au titre des rubriques 2563, 2564, 3260 ou 3670.

2670 - Accumulateurs et piles (fabrication d') contenant du plomb, du cadmium ou du mercure

2712 - Installation d'entreposage, dépollution, démontage ou découpage de véhicules hors d'usage ou de différents moyens de transports hors d'usage, à l'exclusion des installations visées à la rubrique 2719.

2718 - Installation de transit, regroupement ou tri de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2710, 2711, 2712, 2719, 2792 et 2793.

2790 - Installation de traitement de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2711, 2720, 2760, 2770, 2792, 2793 et 2795.

2792 - Installations de transit, tri, regroupement de déchets contenant des PCB/ PCT à une concentration supérieure à 50 ppm

2795 - Installations de lavage de fûts, conteneurs et citernes de transport de matières alimentaires, de substances ou mélanges dangereux mentionnés à l'article R. 511-10, ou de déchets dangereux.

3260 - Traitement de surface de métaux ou de matières plastiques par un procédé électrolytique ou chimique pour lequel le volume des cuves affectées au traitement est supérieur à 30 mètres cubes

3410 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques organiques

3420 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques inorganiques

3430 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'engrais à base de phosphore, d'azote ou de potassium (engrais simples ou composés)

3440 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits phytosanitaires ou de biocides

3450 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits pharmaceutiques, y compris d'intermédiaires

3460 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'explosifs

3510 - Élimination ou valorisation des déchets dangereux, avec une capacité de plus de 10 tonnes par jour, supposant le recours à une ou plusieurs des activités suivantes :

3560 - Stockage souterrain de déchets dangereux, avec une capacité totale supérieure à 50 tonnes

3620 - Prétraitement (opérations de lavage, blanchiment, mercerisation) ou teinture de fibres textiles ou de textiles, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3630 - Tannage des peaux, avec une capacité de traitement supérieure à 12 tonnes de produits finis par jour

3650 - Élimination ou recyclage de carcasses ou de déchets animaux, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3670 - Traitement de surface de matières, d'objets ou de produits à l'aide de solvants organiques, notamment pour les opérations d'apprêt, d'impression, de couchage, de dégraissage, d'imperméabilisation, de collage, de peinture, de nettoyage ou d'imprégnation, avec une capacité de consommation de solvant organique :

4000 - Substances et mélanges dangereux (définition et classification des).

4001 - Installations présentant un grand nombre de substances ou mélanges dangereux et vérifiant la règle de cumul seuil bas ou la règle de cumul seuil haut mentionnées au II de l'article R. 511-11

4110 - Toxicité aiguë catégorie 1 pour l'une au moins des voies d'exposition, à l'exclusion de l'uranium et ses composés.

4120 - Toxicité aiguë catégorie 2, pour l'une au moins des voies d'exposition.

4130 - Toxicité aiguë catégorie 3 pour les voies d'exposition par inhalation.

4210 - Produits explosifs (fabrication [1], chargement, encartouchage, conditionnement [2] de, études et recherches, essais, montage, assemblage, mise en liaison électrique ou pyrotechnique de, ou travail mécanique sur) à l'exclusion de la fabrication industrielle par transformation chimique ou biologique.

4510 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie aiguë 1 ou chronique 1.

4511 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie chronique 2.

Les autres constructions, aménagements et installations susceptibles de présenter un risque direct ou indirect pour la ressource en eau, (telles que les activités génératrices de rejets polluants ou encore celles consommatrices de volumes importants d'eau) peuvent être acceptées sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales nécessaires à prévenir un tel risque. En l'absence de prescription garantissant la protection de la nappe, le projet peut être refusé.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

Les forages et puits, sont interdits sauf ceux nécessaires à l'extension ou l'optimisation du champ captant ou aux études relatives à celui-ci et à la surveillance de la qualité de l'eau,

Les installations de géothermie impliquant la réalisation de forages, le prélèvement et/ou la réinjection d'eau sont interdits.

Les constructions souterraines, bassins, installations souterraines autres que ceux autorisés par l'article 2 sont interdits.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.
L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.
La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Concernant les constructions et installations souterraines, sont autorisés :
<u>En UGE AAC1 :</u>

- Les constructions et installations liées à l'exercice des missions de services publics (type canalisation, bassin ou station de refoulement par exemple) issues des compétences eau, assainissement, gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes.
- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur maximum de 2,5m par rapport au terrain naturel.

<u>En UGE AAC :</u>

- Les constructions et installations liées à l'exercice des missions de services publics (type canalisation, bassin ou station de refoulement par exemple) issues des compétences eau, assainissement, gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes.
- Les autres constructions et installations enterrées sur une profondeur maximum de 2,5 m par rapport au terrain naturel et sous réserve que les fondations n'atteignent pas le niveau haut des nappes d'eau souterraine pouvant être rencontrées, évitant ainsi les rabattements provisoires ou définitifs, la perturbation et l'obstacle aux écoulements souterrains ainsi que la modification de la structure de l'aquifère.
  Il est recommandé de réaliser une étude de sol ou géotechnique et un suivi piézométrique longue durée afin de s'assurer le cas échéant du respect de cette condition.
- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations.

- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur maximum de 2,5m par rapport au terrain naturel.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation*** ***Commerce et Activités de service (sauf Artisanat et commerce de détail) / Bureau***	Non règlementée
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau) / Artisanat et commerce de détail	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Non règlementée
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤12 mètres : À moins que les constructions ne jouxtent la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s), la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur > 12 mètres, les constructions peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives ou jouxter une seule limite séparative latérale. Pour tous les retraits, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Les constructions sont toutefois autorisées à jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 15 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative non latérale, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation sur une unité foncière supérieure ou égale à 300m² à la date d'approbation du PLU= 40% minimum ; Habitation sur une unité foncière inférieure à 300m² et supérieure ou égale à 150m² à la date d'approbation du PLU= 30% minimum ; Habitation sur une unité foncière inférieure à 150m² à la date d'approbation du PLU = 20% minimum. Bureau = 40% minimum Équipements d'intérêt collectif et services publics = 20% minimum Autres destinations = 30% minimum Ces espaces de pleine terre doivent constituer un élément structurant et être groupés d'un seul tenant pour au moins la moitié de leur surface.
		Il est prévu des exceptions aux coefficients d'espaces de pleine terre définis ci-dessus dans les cas particuliers suivants : <u>Cas des unités foncières inférieures à 150 m² :</u> Pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 150 m² à la date d'approbation du PLU, le coefficient d'espace de pleine terre est de 20% minimum. <u>Cas des unités foncières imperméabilisées</u> : Toutefois, pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 2500 m² et dont les caractéristiques (configuration atypique, constructions ou aménagements existants, etc.) ne permettent pas de respecter le coefficient de pleine terre défini ci-dessus, le projet peut être autorisé sous réserve du respect des trois conditions suivantes : - Qu'il augmente significativement les espaces de pleine terre végétalisés, - Que le coefficient d'espaces de pleine terre végétalisés après travaux soit supérieur ou égal à 20% de l'unité foncière, - Que les eaux pluviales soient déconnectées du système d'assainissement pour en réaliser l'infiltration dans les conditions prévues à l'article 9. <u>Cas des travaux sur constructions existantes :</u> En cas de travaux sur une construction existante ne respectant pas le coefficient d'espaces de pleine terre végétalisés, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que : - Pour les travaux sans effet sur les espaces de pleine terre existants. - Pour les travaux créant d'avantage d'espaces de pleine terre que l'existant (par des actions de désimperméabilisation et de renaturation des sols).

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement	***Normes***	Cf. plan des stationnements Une application mutualisée des normes de stationnement dans les conditions fixées au Livre 1 est possible dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ou si une OAP de projet urbain le prévoit.
	Traitement paysager des aires de stationnement	Toute aire de stationnement véhicules légers au sol de plus de 150 m² doit comporter 20% de surface éco-aménageable au regard de la superficie du terrain affectée à l'aire de stationnement. La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle tels que définis au Livre 1.

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions ci-dessous :

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

La création de nouvelles voies ouvertes à la circulation doit répondre aux hautes performances environnementales et pourra se voir imposer des dispositifs filtrants et / ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales, en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface (ouvrages de collecte des eaux de ruissellement étanches et mise en œuvre de bassins de tamponnement, infiltration après dépollution, etc.).

Les cheminements modes doux doivent être aménagés en matériaux perméables.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX DE RUISSELEMENT

L'objectif poursuivi doit être la contribution à la transparence hydraulique, en infiltrant 100% des eaux pluviales générées par un projet sur l'unité foncière. Il s'agit de viser le « zéro rejet » vers le système public de collecte pour privilégier la recharge des nappes souterraines.

Pour garantir la pérennité de la ressource souterraine, l'infiltration doit porter sur une eau de qualité. Ainsi, les eaux pluviales générées par les toitures et terrasses peuvent être infiltrées directement. Les eaux pluviales issues des zones imperméabilisées (telles que notamment les zones de stockages, les quais de déchargement, les voies et zones soumises au passage de poids lourds et transport de matières dangereuses…) pourront se voir imposer des dispositifs filtrants et/ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface.

Pour les projets et opérations sur l'existant, il doit être recherché au maximum la déconnexion des eaux pluviales du système d'assainissement pour en réaliser l'infiltration selon les principes exposés ci-dessus.

Aussi les espaces de pleine terre réalisés et maintenus sur l'unité foncière, peuvent être multi-usages et permettre ainsi la gestion des eaux pluviales et l'introduction d'une biodiversité. En ce sens, les solutions fondées sur la nature et alternatives au système d'assainissement traditionnel, appelées également techniques « vertes » (il s'agit notamment de création d'ilots de biodiversité types mares ou zones humides, noues plantées multi-espèces…), y sont permises.

Les techniques « grises » de gestion (telles que notamment les revêtements poreux, structures réservoir, tranchées d'infiltration…) envisagées en second lieu, ne peuvent prendre place sur les espaces verts de pleine terre.

II. CAS PARTICULIER

Par exception, lorsque l'unité foncière est concernée par le Plan d'Exposition aux Risques « mouvement de terrain » repris aux Servitudes d'Utilité Publique :

En zones dites bleues du PER, l’infiltration des eaux pluviales en provenance des surfaces bâties est interdite.

Pour satisfaire à la nécessité de recharge des nappes d’eau souterraine, les eaux pluviales générées sur les zones bleues doivent, en priorité, être renvoyées vers les zones blanches pour infiltration et à distance des cavités connues dans ce secteur. En cas d’impossibilité technique ou administrative dûment justifiée, les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau public de collecte.

CHAPITRE 8.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX HAMEAUX – UGE8.1

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

Les dispositions générales du livre 1 relatives à l'aire d'alimentation des captages sont intégrées spécifiquement au présent règlement.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les hameaux regroupent le plus souvent des constructions de densité faible de type maisons individuelles isolées mais aussi plus ponctuellement des maisons de ville de l'ère industrielle et un habitat rural de type ferme. L'urbanisation des hameaux s'organise le plus souvent de manière linéaire le long des voies de circulation entrecoupées parfois de terrains libres de constructions.

L'amélioration de l'habitat existant et de l'insertion paysagère est recherchée dans le respect des objectifs métropolitains de préservation de l'étalement urbain et des capacités des réseaux.

Cet objectif est à combiner avec le principe premier de protection des champs captant compte tenu de la localisation de ce tissu urbain dans l'Aire d'Alimentation des Captages. L'imperméabilisation des sols constitue en effet un facteur de dégradation de la recharge des nappes. Par définition moins propices à la recharge de la nappe que les zones naturelles ou agricoles, ces zones urbaines gardiennes de l'eau disposent toutefois d'une capacité à faire « mieux » dans les aménagements en termes de gestion de l'imperméabilisation, de désartificialisation des sols, de gestion des eaux pluviales…

Dans ce cadre, afin de préserver les capacités d'infiltration tout en contribuant à la qualité du cadre de vie, la préservation et l'aménagement de surfaces de pleine terre sont recherchés. Les constructions et les installations ne perturbent pas les écoulements des eaux superficielles et souterraines, ne portent pas atteinte et contribuent au maintien pérenne de la qualité des eaux.

Cette zone n'a pas vocation à accueillir les occupations du sol de nature à présenter un risque pour la nappe souterraine.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'existence de dispositifs réglementaires complémentaires de protection des champs captant relevant de deux régimes juridiques différents, la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) et un projet d'intérêt général (P.I.G.) instaurés par arrêtés préfectoraux.

Ces périmètres se superposent à cette zone et sont repérés au plan de destination des sols.

Les dispositions réglementaires des DUP et du PIG sont reportées dans leur exhaustivité aux livres des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), en plus de leur retranscription au Livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

En cas de cumul de règles des différents dispositifs de protection, la règle la plus contraignante s'applique.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. De plus, elles ne doivent pas engendrer un risque sur la qualité et/ou la quantité de la ressource en eau.

Ainsi, les activités entrant dans une des rubriques de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement reprises ci-dessous sont interdites. Cette disposition s'applique aux activités, constructions et installations neuves.

Elle ne s'applique pas aux activités existantes à la date d'approbation du PLU relevant d'une rubrique listée ci-dessous faisant l'objet d'un changement d'exploitant ou d'un changement de régime ICPE.

De plus, en l’absence de solutions dites de substitution raisonnables, les activités relevant de ces rubriques sont autorisées lorsqu’elles sont nécessaires au bon fonctionnement des services publics hospitaliers, pénitentiaires et aux activités civiles concourant à la défense nationale.

2330 - Teinture, impression, apprêt, enduction, blanchiment et délavage de matières textiles.

2340 - Blanchisserie, laverie de linge à l'exclusion du nettoyage à sec visé par la rubrique 2345.

2345 - Utilisation de solvants pour le nettoyage à sec et le traitement des textiles ou vêtements au régime autorisation)

2350 - Tanneries, mégisseries, et toute opération de préparation des cuirs et peaux à l'exclusion des opérations de salage en annexe des abattoirs et de la teinture à l'exclusion des installations dont les activités sont classées au titre de la rubrique 3630.

2351 - Teinture et pigmentation de peaux

2563 - Nettoyage-dégraissage de surface quelconque, par des procédés utilisant des liquides à base aqueuse ou hydrosolubles à l'exclusion des activités de nettoyage-dégraissage associées à du traitement de surface.

2564 - Nettoyage, dégraissage, décapage de surfaces par des procédés utilisant des liquides organohalogénés ou des solvants organiques, à l'exclusion des activités classées au titre de la rubrique 3670.

2565 - Revêtement métallique ou traitement (nettoyage, décapage, conversion dont phosphatation, polissage, attaque chimique, vibro-abrasion, etc.) de surfaces par voie électrolytique ou chimique, à l'exclusion des activités classées au titre des rubriques 2563, 2564, 3260 ou 3670.

2670 - Accumulateurs et piles (fabrication d') contenant du plomb, du cadmium ou du mercure

2712 - Installation d'entreposage, dépollution, démontage ou découpage de véhicules hors d'usage ou de différents moyens de transports hors d'usage, à l'exclusion des installations visées à la rubrique 2719.

2718 - Installation de transit, regroupement ou tri de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2710, 2711, 2712, 2719, 2792 et 2793.

2790 - Installation de traitement de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2711, 2720, 2760, 2770, 2792, 2793 et 2795.

2792 - Installations de transit, tri, regroupement de déchets contenant des PCB/ PCT à une concentration supérieure à 50 ppm

2795 - Installations de lavage de fûts, conteneurs et citernes de transport de matières alimentaires, de substances ou mélanges dangereux mentionnés à l'article R. 511-10, ou de déchets dangereux.

3260 - Traitement de surface de métaux ou de matières plastiques par un procédé électrolytique ou chimique pour lequel le volume des cuves affectées au traitement est supérieur à 30 mètres cubes

3410 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques organiques

3420 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques inorganiques

3430 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'engrais à base de phosphore, d'azote ou de potassium (engrais simples ou composés)

3440 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits phytosanitaires ou de biocides

3450 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits pharmaceutiques, y compris d'intermédiaires

3460 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'explosifs

3510 - Élimination ou valorisation des déchets dangereux, avec une capacité de plus de 10 tonnes par jour, supposant le recours à une ou plusieurs des activités suivantes :

3560 - Stockage souterrain de déchets dangereux, avec une capacité totale supérieure à 50 tonnes

3620 - Prétraitement (opérations de lavage, blanchiment, mercerisation) ou teinture de fibres textiles ou de textiles, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3630 - Tannage des peaux, avec une capacité de traitement supérieure à 12 tonnes de produits finis par jour

3650 - Élimination ou recyclage de carcasses ou de déchets animaux, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3670 - Traitement de surface de matières, d'objets ou de produits à l'aide de solvants organiques, notamment pour les opérations d'apprêt, d'impression, de couchage, de dégraissage, d'imperméabilisation, de collage, de peinture, de nettoyage ou d'imprégnation, avec une capacité de consommation de solvant organique :

4000 - Substances et mélanges dangereux (définition et classification des).

4001 - Installations présentant un grand nombre de substances ou mélanges dangereux et vérifiant la règle de cumul seuil bas ou la règle de cumul seuil haut mentionnées au II de l'article R. 511-11

4110 - Toxicité aiguë catégorie 1 pour l'une au moins des voies d'exposition, à l'exclusion de l'uranium et ses composés.

4120 - Toxicité aiguë catégorie 2, pour l'une au moins des voies d'exposition.

4130 - Toxicité aiguë catégorie 3 pour les voies d'exposition par inhalation.

4210 - Produits explosifs (fabrication [1], chargement, encartouchage, conditionnement [2] de, études et recherches, essais, montage, assemblage, mise en liaison électrique ou pyrotechnique de, ou travail mécanique sur) à l'exclusion de la fabrication industrielle par transformation chimique ou biologique.

4510 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie aiguë 1 ou chronique 1.

4511 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie chronique 2.

Les autres constructions, aménagements et installations susceptibles de présenter un risque direct ou indirect pour la ressource en eau, (telles que les activités génératrices de rejets polluants ou encore celles consommatrices de volumes importants d'eau) peuvent être acceptées sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales nécessaires à prévenir un tel risque. En l'absence de prescription garantissant la protection de la nappe, le projet peut être refusé.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

Les forages et puits, sont interdits sauf ceux nécessaires à l'extension ou l'optimisation du champ captant ou aux études relatives à celui-ci et à la surveillance de la qualité de l'eau,

Les installations de géothermie impliquant la réalisation de forages, le prélèvement et/ou la réinjection d'eau sont interdits.

Les constructions souterraines, bassins, installations souterraines autres que ceux autorisés par l'article 2 sont interdits.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Concernant les constructions et installations souterraines, sont autorisés :

<u>En UGE AAC1 :</u>

- Les constructions et installations liées à l'exercice des missions de services publics (type canalisation, bassin ou station de refoulement par exemple) issues des compétences eau, assainissement, gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes.
- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur maximum de 2,5m par rapport au terrain naturel.

<u>En UGE AAC :</u>

- Les constructions et installations liées à l'exercice des missions de services publics (type canalisation, bassin ou station de refoulement par exemple) issues des compétences eau, assainissement, gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes.
- Les autres constructions et installations enterrées sur une profondeur maximum de 2,5 m par rapport au terrain naturel et sous réserve que les fondations n'atteignent pas le niveau haut des nappes d'eau souterraine pouvant être rencontrées, évitant ainsi les rabattements provisoires ou définitifs, la perturbation et l'obstacle aux écoulements souterrains ainsi que la modification de la structure de l'aquifère.
  Il est recommandé de réaliser une étude de sol ou géotechnique et un suivi piézométrique longue durée afin de s'assurer le cas échéant du respect de cette condition.

- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur maximum de 2,5m par rapport au terrain naturel.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, soit observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu
	Bande de constructibilité	L'implantation des constructions est appréciée en ne tenant compte que des limites des voies existantes à la date de délivrance des autorisations. Il n'est pas autorisé de se référer aux voies nouvelles ouvertes à la circulation publique susceptibles d'être créées par l'autorisation. Les constructions ne peuvent pas s'implanter au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales. Au-delà de cette bande de 25 mètres de profondeur, sont autorisées : - les extensions dans la limite de 30 % de la surface de plancher de la construction existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU ; - les annexes, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,50 mètres
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		A moins que les constructions ne jouxtent la ou les limite(s) séparative(s), la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation sur une unité foncière supérieure ou égale à 300m² à la date d'approbation du PLU= 50% minimum ; Habitation sur une unité foncière inférieure à 300m² et supérieure ou égale à 150m² à la date d'approbation du PLU= 30% minimum ; Habitation sur une unité foncière inférieure à 150m² à la date d'approbation du PLU= 20% minimum. Équipements d'intérêt collectif et services publics = 20% minimum Bureau = 40% minimum Autres destinations = 30% minimum Ces espaces de pleine terre doivent constituer un élément structurant et être groupés d'un seul tenant pour au moins la moitié de leur surface.
		Il est prévu des exceptions aux coefficients d'espaces de pleine terre définis ci-dessus dans les cas particuliers suivants : <u>Cas des unités foncières inférieures à 150 m² :</u> Pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 150 m² à la date d'approbation du PLU, le coefficient d'espace de pleine terre est de 20% minimum. <u>Cas des unités foncières imperméabilisées</u> : Toutefois, pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 2500 m² et dont les caractéristiques (configuration atypique, constructions ou aménagements existants, etc.) ne permettent pas de respecter le

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		coefficient de pleine terre défini ci-dessus, le projet peut être autorisé sous réserve du respect des trois conditions suivantes : - Qu'il augmente significativement les espaces de pleine terre végétalisés, - Que le coefficient d'espaces de pleine terre végétalisés après travaux soit supérieur ou égal à 20% de l'unité foncière, - Que les eaux pluviales soient déconnectées du système d'assainissement pour en réaliser l'infiltration dans les conditions prévues à l'article 9. <u>Cas des travaux sur constructions existantes :</u> En cas de travaux sur une construction existante ne respectant pas le coefficient d'espaces de pleine terre végétalisés, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que : - Pour les travaux sans effet sur les espaces de pleine terre existants. - Pour les travaux créant d'avantage d'espaces de pleine terre que l'existant (par des actions de désimperméabilisation et de renaturation des sols).
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement	***Normes***	Cf. plan des stationnements Une application mutualisée des normes de stationnement dans les conditions fixées au Livre 1 est possible dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ou si une OAP de projet urbain le prévoit.
	Traitement paysager des aires de stationnement	Toute aire de stationnement véhicules légers au sol de plus de 150 m² doit comporter 20% de surface éco-aménageable au regard de la superficie du terrain affectée à l'aire de stationnement. La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle tels que définis au Livre 1.

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions ci-dessous :

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

La création de nouvelles voies ouvertes à la circulation doit répondre aux hautes performances environnementales et pourra se voir imposer des dispositifs filtrants et / ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales, en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface (ouvrages de collecte des eaux de ruissellement étanches et mise en œuvre de bassins de tamponnement, infiltration après dépollution, etc.).

Les cheminements modes doux doivent être aménagés en matériaux perméables.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX DE RUISSELEMENT

L'objectif poursuivi doit être la contribution à la transparence hydraulique, en infiltrant 100% des eaux pluviales générées par un projet sur l'unité foncière. Il s'agit de viser le « zéro rejet » vers le système public de collecte pour privilégier la recharge des nappes souterraines.

Pour garantir la pérennité de la ressource souterraine, l'infiltration doit porter sur une eau de qualité. Ainsi, les eaux pluviales générées par les toitures et terrasses peuvent être infiltrées directement. Les eaux pluviales issues des zones

imperméabilisées (telles que notamment les zones de stockages, les quais de déchargement, les voies et zones soumises au passage de poids lourds et transport de matières dangereuses…) pourront se voir imposer des dispositifs filtrants et/ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface.

Pour les projets et opérations sur l'existant, il doit être recherché au maximum la déconnexion des eaux pluviales du système d'assainissement pour en réaliser l'infiltration selon les principes exposés ci-dessus.

Aussi les espaces de pleine terre réalisés et maintenus sur l'unité foncière, peuvent être multi-usages et permettre ainsi la gestion des eaux pluviales et l'introduction d'une biodiversité. En ce sens, les solutions fondées sur la nature et alternatives au système d'assainissement traditionnel, appelées également techniques « vertes » (il s'agit notamment de création d'ilots de biodiversité types mares ou zones humides, noues plantées multi-espèces…), y sont permises.

Les techniques « grises » de gestion (telles que notamment les revêtements poreux, structures réservoir, tranchées d'infiltration…) envisagées en second lieu, ne peuvent prendre place sur les espaces verts de pleine terre.

II. CAS PARTICULIER

Par exception, lorsque l'unité foncière est concernée par le Plan d'Exposition aux Risques « mouvement de terrain » repris aux Servitudes d'Utilité Publique :

En zones dites bleues du PER, l'infiltration des eaux pluviales en provenance des surfaces bâties est interdite.

Pour satisfaire à la nécessité de recharge des nappes d'eau souterraine, les eaux pluviales générées sur les zones bleues doivent, en priorité, être renvoyées vers les zones blanches pour infiltration et à distance des cavités connues dans ce secteur. En cas d'impossibilité technique ou administrative dûment justifiée, les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau public de collecte.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RÈGLEMENT ÉCRIT

LIVRE III. ZONES CONSTRUCTIBLES

TITRE 3. ZONE A URBANISER CONSTRUCTIBLE (AUC)



PLU APPROUVÉ PAR LE CONSEIL MÉTROPOLITAIN DU 28 JUIN 2024

MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

TITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES À URBANISER CONSTRUCTIBLES (AUC)

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES À URBANISER CONSTRUCTIBLES AUCm

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones se caractérisent par une mixité fonctionnelle. Les formes urbaines, densités et vocations peuvent varier en fonction des zones. Elles sont précisées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui définissent, pour chacune des zones, les conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension, l'aménagement et les changements de destination des constructions et installations existantes compatibles avec le caractère de la zone sont autorisés.

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation*** ***Commerce / Activités de service / Bureau***	50 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur de façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Règles d'implantation***	Toute construction doit être implantée soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, soit observer un retrait volontaire qui peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : À moins que les constructions ne jouxtent la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s), la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Les constructions sont toutefois autorisées à jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe ou un ouvrage technique et une autre construction n'est pas réglementée
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	20%
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s’appliquent.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ZONES AUCa

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones ont vocation à accueillir des activités économiques. Les conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour chacune des zones. L'ouverture à l'urbanisation se fait soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

■ SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		Les constructions, voiries, aires de stationnement, aires de stockage ainsi que toute surface imperméabilisée ne peuvent excéder 70% de la superficie de l'unité foncière
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	22 mètres
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Réglementée
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	***Règles d'implantation***	En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent s'implanter à l'alignement (ou la limite en tenant lieu) ou respecter un retrait par rapport à l'alignement (ou la limite en tenant lieu).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière d'implantation, de telle manière à ce que la distance horizontale de tout point des constructions à édifier avec les limites séparatives soit au moins égale à la moitié de leur hauteur (L≥H/2) sans pouvoir être inférieure à 4m. Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 15 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone AUCa avec une zone U Mixte à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus. La distance entre une annexe non contigüe ou un ouvrage technique et une autre construction n'est pas réglementée
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arboré.
	Espace paysagers communs	Bureaux : pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.
Stationnement		Les aires de stationnement, doivent être déterminées en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que ses besoins en stationnement sont assurés. Des aires de chargement, de déchargement, et de manutentions adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RÈGLEMENT ÉCRIT

LIVRE IV. ZONES SPÉCIFIQUES ET DE PROJETS PUBLICS



DERNIÈRE VERSION APPROUVÉE LE 17 OCTOBRE 2025

PLU APPROUVÉ PAR LE CONSEIL MÉTROPOLITAIN DU 28 JUIN 2024

MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

LIVRE IV.
ZONES SPÉCIFIQUES ET DE PROJETS PUBLICS

TABLE DES MATIÈRES

TITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES UOP 7

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE UOP1 DITE « FRANGES INDUSTRIELLES » À ARMENTIERES ET HOUPLINES 9

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE AUCAOP2 DITE « FORT MAHIEU » À ERQUINGHEM - LYS.....11

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UOP3 DITE « EURALILLE » À LILLE ET LA MADELEINE 13

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UOP4 DITE « QUARTIER DE LA GARE DE ROUBAIX» À ROUBAIX.....15

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UOP5 DITE « LA LAINIÈRE» À ROUBAIX ET WATTRELOS.....23

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UOP6 DITE « SECTEUR NORD DE TOURCOING » À TOURCOING 34

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UOP7 DITE « POINTE DES BOIS-BLANCS » A LILLE 38

CHAPITRE 8. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UOP8 DITE « CENTRE VILLE » A WAVRIN.....40

CHAPITRE 9.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UOP9.1 DITE « QUARTIER DES OLIVEAUX » A LOOS 46

CHAPITRE 9.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UOP9.2 AAC DITE « QUARTIER DES OLIVEAUX » A LOOS.....49

CHAPITRE 10. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UOP10 DITE «QUARTIER DU BLANC RIEZ » À WATTIGNIES.....54

CHAPITRE 11. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UOP11 DITE « QUARTIER DE LA BOURGOGNE » A TOURCOING 60

CHAPITRE 12. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UOP12 DITE « QUARTIER DE LA LIONDERIE » À HEM 63

CHAPITRE 13. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UOP13 DITE « QUARTIER ALMA EPEULE » À ROUBAIX.....66

CHAPITRE 14. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UOP14 DITE « QUARTIER PILE 3 PONTS » À ROUBAIX.....70

CHAPITRE 15. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UOP15 DITE « LILLE SUD – JB CLEMENT » À LILLE.....74

CHAPITRE 16. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UOP 16 DITE « QUARTIER DES VILLAS » À WATTRELOS.....78

CHAPITRE 17.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UOP 17.1 DITE « QUARTIER DU NOUVEAU MONS » À MONS-EN-BAROEUL 80

CHAPITRE 17.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UOP 17.2 DITE « QUARTIER DU NOUVEAU MONS » À MONS-EN-BAROEUL 83

CHAPITRE 17.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UOP 17.3 DITE « QUARTIER DU NOUVEAU MONS » À MONS-EN-BAROEUL 85

CHAPITRE 18. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UOP 18 DITE « SITE VERLINDE – RUE DANTON » À LOOS.....88

CHAPITRE 19. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UOP19 DITE « PARC DES BORDS DE DEULE » À SAINT-ANDRE LEZ LILLE ET MARQUETTE LEZ LILLE.....91

TITRE 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES UZAC 94

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ5 DITE Z.A.C « LA GAIE PERCHE » À COMINES 96

CHAPITRE 9. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ9 DITE Z.A.C. DE « LA JAPPE-GESLOT » À FACHES THUMESNIL 102

CHAPITRE 11. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ11.1 DITE Z.A.C « PARC D'ACTIVITÉS » DE LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS 105

CHAPITRE 11. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ11.2 DITE Z.A.C « PARC D'ACTIVITES DE LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS » À LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS - 110

CHAPITRE 11. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ11.3 DITE Z.A.C « PARC D'ACTIVITES DE LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS » À LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS 115

CHAPITRE 12. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ12.1 DITE Z.A.C « LE MOULIN LAMBLIN » À HALLENNES-LEZ-HAUBOURDIN 121

CHAPITRE 12. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ12.2 DITE Z.A.C « LE MOULIN LAMBLIN » A HALLENNES-LES-HAUBOURDIN 128

CHAPITRE 13. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE AUCMZ13 DITE Z.A.C. DE « LA PORTE DES WEPPES» A HALLENNES-LEZ-HAUBOURDIN 134

CHAPITRE 15. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ15 DITE Z.A.C « PISTE CLINCKE » À HALLUIN 145

CHAPITRE 20. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ20 DITE Z.A.C. « SAINT EXUPÉRY » À HOUPLINES 152

CHAPITRE 21. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ21.1 DITE Z.A.C DU « NOUVEAU MONDE » À LA BASSEE 161

CHAPITRE 22. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ22 DITE Z.A.C « EXTENSION DE LA HOUSSOYE » À LA CHAPELLE D'ARMENTIERES 166

CHAPITRE 24. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ24 DITE Z.A.C « PÉPINIÈRE » À LILLE 171

CHAPITRE 25. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ25 DITE Z.A.C. « FAUBOURG D'ARRAS EUROPE » À LILLE 177

CHAPITRE 26. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ26.1 DITE Z.A.C «LES RIVES DE LA HAUTE DEÛLE» À LILLE ET LOMME 189

CHAPITRE 26. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ26.2 DITE Z.A.C «LES RIVES DE LA HAUTE DEÛLE» À LILLE ET LOMME 196

CHAPITRE 27. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ27 DITE Z.A.C. « FIVES CAIL BABCOCK» À LILLE FIVES ET HELLEMMES 202

CHAPITRE 29. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ29 DITE Z.A.C. « LA BECQUERELLE» À MARQUETTE-LEZ-LILLE 210

CHAPITRE 31. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ31.1 DITE Z.A.C. « CENTRE-VILLE» À MOUVAUX 221

CHAPITRE 31. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ31.2 DITE Z.A.C. « CENTRE-VILLE» À MOUVAUX 228

CHAPITRE 33. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ33 DITE Z.A.C DU « PETIT MENIN » À NEUVILLE-EN-FERRAIN – RONCQ - TOURCOING 235

CHAPITRE 37. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ37.1 DITE Z.A.C DE « L'UNION » À ROUBAIX, TOURCOING, WATTRELOS 241

CHAPITRE 37. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ37.2 DITE Z.A.C DE « L'UNION » À ROUBAIX, TOURCOING, WATTRELOS 248

CHAPITRE 37. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ37.3 DITE Z.A.C DE « L'UNION » À ROUBAIX, TOURCOING, WATTRELOS 255

CHAPITRE 37. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ37.4 DITE Z.A.C DE « L'UNION » À ROUBAIX, TOURCOING, WATTRELOS 265

CHAPITRE 37. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UPZ37.5 DITE Z.A.C « L'UNION» À ROUBAIX, TOURCOING, WATTRELOS 273

CHAPITRE 39. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ39 DITE Z.A.C « LES JARDINS DU BLANC BALOT » À SANTES 279

CHAPITRE 41. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ41.1 DITE Z.A.C « L'EPINETTE » À SECLIN 287

CHAPITRE 41. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ41.2 DITE Z.A.C « L'EPINETTE » À SECLIN 291

CHAPITRE 42. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ42.1 DITE Z.A.C. « L'ORÉE DU BOIS» À VERLINGHEM 295

CHAPITRE 42. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ42.2 DITE Z.A.C. « L'ORÉE DU BOIS» À VERLINGHEM 306

CHAPITRE 43. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ43.1 DITE Z.A.C « LE RECUEIL » À VILLENEUVE D'ASCQ 313

CHAPITRE 43. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ43.2 DITE Z.A.C. DU « RECUEIL » À VILLENEUVE D'ASCQ 322

CHAPITRE 45. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ45.1 DITE Z.A.C « LE GRAND COTTIGNIES » À WASQUEHAL 332

CHAPITRE 45. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ45.2 DITE Z.A.C. « LE GRAND COTTIGNIES » À WASQUEHAL 342

CHAPITRE 45. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ45.3 DITE Z.A.C « LE GRAND COTTIGNIES » À WASQUEHAL 350

CHAPITRE 45. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ45.4 DITE Z.A.C « LE GRAND COTTIGNIES » À WASQUEHAL 358

CHAPITRE 45. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ45.5 DITE Z.A.C « LE GRAND COTTIGNIES » À WASQUEHAL 364

CHAPITRE 47. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ47.1 DITE Z.A.C « LE PARC DU BECK » À WATTRELOS 370

CHAPITRE 47. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ47.2 DITE Z.A.C. « LE PARC DU BECK» À WATTRELOS 376

CHAPITRE 47. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UPZ47.3 DITE Z.A.C « LE PARC DU BECK» À WATTRELOS 381

CHAPITRE 48. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ48.1 DITE Z.A.C. « CENTRE-VILLE » À WATTRELOS 387

CHAPITRE 48. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UPZ48.2 DITE Z.A.C. « CENTRE-VILLE » À WATTRELOS 391

CHAPITRE 49. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ49 DITE Z.A.C « LE PARC DU WINHOUTE » À WATTRELOS 393

CHAPITRE 50. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE NZ50.1 DITE Z.A.C « LES PRES DE LA LYS» À WERVICQ SUD 399

CHAPITRE 50. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ50.2 DITE Z.A.C « LES PRES DE LA LYS » À WERVICQ-SUD 408

CHAPITRE 50. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ50.3 DITE Z.A.C « LES PRES DE LA LYS » À WERVICQ-SUD 419

CHAPITRE 50 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE UZ50.4 DITE Z.A.C « LES PRÈS DE LYS » A WERVICQ-SUD 428

CHAPITRE 51. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ51 DITE Z.A.C «CONCORDE» À LILLE 437

TITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES U SPÉCIFIQUES 440

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE URBAINE AFFECTÉE AUX ZONES PORTUAIRES « U PL » 441

CHAPITRE 1.1 DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE URBAINE AFFECTÉE AUX ZONES PORTUAIRES « U PL 1.1 » 444

CHAPITRE 1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE URBAINE AFFECTÉE AUX ZONES PORTUAIRES « U PL 1.2 » 450

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE URBAINE AFFECTÉE À LA ZONE EURALIMENTAIRE « UAL » 456

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE URBAINE AFFECTÉE AU SITE DU GRAND STADE « UGS » 458

CHAPITRE 4. ZONE URBAINE DÉDIÉE AUX ZONES DE PARCS URBAINS – UP 460

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE URBAINE AFFECTÉE AU CENTRE PÉNITENTIAIRE « UCP » 462

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE URBAINE AFFECTÉE AUX ACTIVITÉS HOSPITALIÈRES« UCH » 467

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE URBAINE AFFECTÉE AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF «UEP» 471

CHAPITRE 7.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE URBAINE AFFECTÉE AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF «UEP 1» 473

CHAPITRE 8. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE AFFECTÉE AU DOMAINE MILITAIRE DE LA CITADELLE « UH » 476

CHAPITRE 9. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE URBAINE AFFECTÉE À LA CITÉ SCIENTIFIQUE ET UNIVERSITAIRE DE VILLENEUVE D'ASCQ « UU » 478

CHAPITRE 10. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE URBAINE AFFECTÉE À L'ACTIVITÉ AÉROPORTUAIRE « UV1 » 481

CHAPITRE 11. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE DEDIEE À L'ACTIVITE AEROPORTUAIRE « UV2 » 485

CHAPITRE 12. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE URBAINE DEDIEE À L'ACTIVITE AEROPORTUAIRE « UV2.1 » 487

CHAPITRE 13. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE URBAINE AFFECTÉE AU QUARTIER DU BALLON « ULM » DE LILLE ET LA MADELEINE 489

CHAPITRE 14. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE UCJ ZONE DITE « CITE JARDINS DE LA DELIVRANCE» A LOMME 491

CHAPITRE 15. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES A LA ZONE ÉCONOMIQUE « EURASANTÉ » – USN 507

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RÈGLEMENT ÉCRIT

LIVRE IV. ZONES SPÉCIFIQUES ET DE PROJETS PUBLICS

TITRE 1. ZONES UOP



PLU APPROUVÉ PAR LE CONSEIL MÉTROPOLITAIN DU 28 JUIN 2024

MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

TITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES UOP

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE UOP1 DITE « FRANGES INDUSTRIELLES » À ARMENTIERES ET HOUPLINES

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone concerne le développement du secteur des franges industrielles entre Armentières et Houplines. Il s'agit d'un projet de renouvellement urbain à l'échelle de 15 Ha.

Cette zone urbaine mixte est à dominante d'habitat. Il s'agit de permettre la réalisation d'opérations mixtes dans leurs formes pour répondre à la diversité urbaine de la zone.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

a/ Constructions et installations interdites : Constructions neuves et extensions

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

b/ Constructions et installations interdites : Changement de destination des constructions existantes

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

a/ Constructions et installations autorisées: Constructions neuves et extensions

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformément au caractère de la zone défini ci-dessus.

b/ Constructions et installations autorisées sous conditions : Changement de destination des constructions existantes

Sont autorisés les changements de destination des constructions conformément au caractère de la zone défini ci-dessus.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les Dispositions Générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol max	***Habitation*** ***Commerce / Activités de service / Bureau***	Non réglementé
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non règlementé
	Autres activités des secteurs primaire, secondaires ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementé
Hauteur max	***Hauteur absolue***	19 m
	Hauteur façade	Non réglementé
	Hauteur relative	Règlementé (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		Toute construction doit être implantée soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, soit observer un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu
	Bande de constructibilité	Non réglementé
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		À moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisées***	habitation/ Bureau = 15% du terrain commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = 10% du terrain équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement	***habitations***	Cf. S2 des dispositions générales.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE AUCAOP2 DITE « FORT MAHIEU » À ERQUINGHEM - LYS

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AUCaOP2 dite la Z.A.C. « Fort Mahieu » à ERQUINGHEM-LYS est une zone d'environ 15 ha située à l'est du territoire de la commune d'Erquinghem-Lys en limite du territoire de la Chapelle d'Armentières. Elle symbolise l'entrée Ouest de la Métropole, future entrée de l'Armentiérois. Elle bénéficie d'une situation particulière liée à son accessibilité à partir de l'avenue Paul Harris, de la rue Nouvelle sur la Chapelle d'Armentières, et de la proximité du pôle d'échange que constitue la gare d'Armentières. En outre, ce site est bordé par l'autoroute A25 qui lui offre un "effet vitrine" très apprécié par les entreprises.

Il s'agit d'une zone à vocation économique.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisées tout type d'occupation ou d'utilisation du sol conforme au caractère de la zone défini ci-dessus.

Sont également autorisés :

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.

Le commerce de détail, dans la limite de 10 000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les dispositions générales du livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		Les constructions, voiries, aires de stationnement, aires de stockage ainsi que toute surface imperméabilisée ne peuvent excéder 70% de la superficie de l'unité foncière
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	22 mètres
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Conforme aux dispositions générales
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	***Implantation sur rue***	En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent s'implanter à l'alignement (ou la limite en tenant lieu) ou respecter un retrait par rapport à l'alignement (ou la limite en tenant lieu).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière d'implantation, de telle manière à ce que la distance horizontale de tout point des constructions à édifier avec les limites séparatives soit au moins égale à la moitié de leur hauteur (L≥H/2) sans pouvoir être inférieure à 4m. Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 15 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone AUCa avec une zone U Mixte à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arboré.
	Espace paysagers communs	Bureau~~x~~ / Commerce et activité~~s~~ de service : pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.
Stationnement		Les aires de stationnement, doivent être déterminées en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que ses besoins en stationnement sont assurés. Des aires de chargement, de déchargement, et de manutentions adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UOP3 DITE « EURALILLE » À LILLE ET LA MADELEINE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UOP3 dite « Euralille » située à LILLE et la MADELEINE est une zone urbaine à vocation mixte, au cœur de la métropole Lilloise, appuyée sur l'axe majeur de transports en commun de la métropole Lilloise, dit Eura-flandres (les gares Lille Flandres et Lille Europe, croisement des lignes de métro, de tram et de bus).

La diversification des fonctions urbaines, la densification ainsi que l'innovation architecturale sont à soutenir dans cette zone. La mixité fonctionnelle (habitat / commerces et services / activités économiques) et les fonctions de centralité (équipements, etc.) doivent y être consolidées pour permettre l'animation de l'espace public. Les formes bâties sont affirmées pour renforcer l'ambiance urbaine. Les rez-de-chaussée commerciaux sont à favoriser. La densité de logements et d'emplois est recherchée pour faire vivre le centre et optimiser l'utilisation des transports.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au Livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS INTERDITES : CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXTENSIONS**

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus sont interdits.

2. **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS INTERDITES : CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

1. **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS AUTORISÉES: CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXTENSIONS**

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone défini ci-dessus.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les Dispositions Générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol max		Non réglementée
Hauteur max	***Hauteur absolue***	Non réglementée
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		Les constructions et installations peuvent être édifiées à l'alignement ou en limite des emprises publiques ou des voies ouvertes à la circulation. Une partie des constructions peut adopter un retrait justifié par des considérations esthétiques, architecturales ou fonctionnelles. Tout ou partie des constructions en retrait de l'alignement ou des emprises publiques ou des voies ouvertes à la circulation peuvent être autorisées pour des raisons architecturales ou esthétiques si ces constructions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives. Certaines parties de bâtiment peuvent adopter un retrait justifié par des considérations esthétiques, architecturales ou fonctionnelles. Si la construction est en retrait, ce retrait sera au moins égal à 6 mètres de la limite séparative.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Non réglementée
Espaces libres et plantations		Les espaces libres de toute construction et non affectés à la circulation automobile ou piétonne doivent être aménagés soit en jardins avec aires engazonnées, plantations et arbre à haute tige, soit traités en espaces minéraux respectant la continuité qualitative de la zone.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UOP4 DITE « QUARTIER DE LA GARE DE ROUBAIX» À ROUBAIX

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UOP4 dite « Quartier de la gare de Roubaix » à ROUBAIX est une zone urbaine mixte, à caractère central, à dominante d'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain dense. Cette zone correspond aux sites de l'Ilots Campus, du secteur de l'Ouest, du parking mutualisé et au secteur de la rue du chemin de fer.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés, de roulottes ou caravanes.
3. Les terrains de campement et de caravanage et l'habitat mobile.
4. L'ouverture de toute carrière.
5. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
6. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.
2. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

II. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont autorisées :

1. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées au code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :
  - En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions relatives aux hauteurs du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
  - En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
- Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:
  - L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.

2. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. **DÉFINITION**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. **NORME**

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 100 %.

Lorsque l'opération envisagée a pour objet l'extension d'une habitation ou la création de pièces supplémentaires dans une habitation sur une unité foncière issue d'une opération groupée, créée depuis le 27 septembre 1985, l'emprise au sol des constructions, toutes extensions comprises, est limitée à 70 % de la surface de cette unité foncière.

3. **EXCEPTIONS**

Le dépassement de l'emprise est autorisé dans les cas suivants :

a. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.

b. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.

c. en cas de "dent creuse".

d. sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à 7 mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées, à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.

e. en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

f. Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :
- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

1. **HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 21 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

Toutefois :
- Un dépassement de 1.20 m est autorisé par rapport à cette hauteur afin d'édifier un nombre entier d'étage ou de masquer les émergences en toiture.

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur des constructions ne peut excéder 21 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

3. HAUTEUR RELATIVE

Quelle que soit la largeur de la rue, la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit excéder 2.5 fois la distance à compter horizontalement entre ces deux points.

4. HARMONIE VOLUMÉTRIQUE

1. Lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage homogènes, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la continuité de l'égout de toiture et la hauteur au faîtage de ce front bâti.
2. Lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage non homogènes, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée, soit en se raccordant sur l'égout de toiture d'une des constructions contiguës, soit en respectant une hauteur d'égout de toiture comprise entre les hauteurs d'égouts des constructions contiguës. Dans les deux cas, la hauteur du faîtage doit être comprise entre les hauteurs des faîtages des bâtis contigus. Par exception, lorsque le bâtiment contigu est un garage, la hauteur de référence est celle du front bâti le plus proche de ces éléments.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.
2. Sur les unités foncières dont le front à rue non bâti est riverain d'une voie publique ou privée sur une longueur inférieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan), soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière contiguë.
3. Sur les unités foncières dont le front à rue non bâti est riverain d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan), soit être édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite de la voie privée (ou de la marge de recul inscrite au plan).

Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

1. La façade principale des vitrines commerciales doit être implantée à l'alignement ou à la marge de recul inscrite au plan lorsqu'elle existe. Toutefois, elle peut être implantée en retrait dans le cadre de l'aménagement d'un espace piétonnier (placette,…), à condition qu'elle s'inscrive dans une composition architecturale d'ensemble.
2. Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.
3. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

Toutefois, dans le cas d'un front bâti constitué, l'implantation du garage peut être réalisée en continuité de celui-ci, à l'exclusion de la réalisation des opérations groupées et des lotissements.

Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur toutes les limites séparatives latérales ou non latérales quelle que soit la profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière. En cas de retrait de ces limites séparatives, un minimum de 2 m de retrait est obligatoire. Aucune réglementation de gabarit n'est appliquée.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.
3. Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. **CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES**

a/ Choix des matériaux

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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

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.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frotassés ou feutrés.

b/ Traitement des façades

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.

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 hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées" doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

2. **TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1) ci-dessus.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz 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. À défaut, ils doivent, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétalisé.

2. ESPACES PAYSAGERS COMMUNS DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Pour toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) d'au moins 20 logements sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 3.000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.

Ils doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants ;
- soit composer une trame verte :
- qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres,
- ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonne douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique ;
- soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Les aires de stationnement en dalles ajourées ne comptent pas comme espace paysager.

Des aires de jeux perméables doivent être aménagées à raison de 5 m² par logement, en dehors ou à l'intérieur des espaces paysagers communs.

3. SUR LES UNITÉS FONCIÈRES INFÉRIEURES À 50 M²

L'obligation de végétalisation ne s'applique pas pour les constructions ne comportant pas création de surface de plancher sur les unités foncières de moins de 50 m².

4. CHANGEMENT DE DESTINATION

En cas de changement de destination de bâtiment existant sans changement d'emprise, il doit être aménagé des espaces végétalisés composés de buissons, arbustes, pelouses, arbres, si la surface est suffisante, ou de murs végétalisés.

5. TRAITEMENT DES BATTERIES DE GARAGES

Les batteries de garages doivent être plantées à raison d'un arbre par150 m² de terrain non bâti, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

B. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

II. NORMES

Pas de minima exigés.

III. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

IV. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ **SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX** - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UOP5 DITE « LA LAINIÈRE» À ROUBAIX ET WATTRELOS

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UOP5 dite «La Lainière» à ROUBAIX et WATTRELOS est une zone urbaine mixte à dominante d'activités. Elle a pour vocation d'accueillir de l'activité économique avec une part de logement. Elle pourra donc comporter des bâtiments d'activités, des logements ou des opérations mixtes.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile, sauf : les installations provisoires pour chantiers et foires, le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
5. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.
2. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

II. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont autorisées :

1. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées au code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :
  - En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions relatives aux hauteurs du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
  - En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
- Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:
  - L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.

2. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. **DÉFINITION**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. **NORME**

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée :

A 65% lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation, 100% dans les autres cas.

L'emprise des logements situés en surélévation d'un bâtiment d'activités ne pourra dépasser 50% de l'emprise du bâtiment d'activités.

Lorsque l'opération envisagée a pour objet l'extension d'une habitation ou la création de pièces supplémentaires dans une habitation sur une unité foncière issue d'une opération groupée, créée depuis le 27 septembre 1985, l'emprise au sol des constructions, toutes extensions comprises, est limitée à 70 % de la surface de cette unité foncière.

3. **EXCEPTIONS**

Le dépassement de l'emprise est autorisé dans les cas suivants :

a. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.

b. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.

c. en cas de "dent creuse".

d. dans le cas prévu au paragraphe III)-B)-1) du présent article, à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.

e. en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

f. Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :
- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

1. **HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur absolue au faîtage de toute construction ne peut excéder 21 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Toutefois :
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.

- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur à l'égout des toitures ne doit pas excéder 21 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière.

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

4. HARMONIE VOLUMÉTRIQUE

1. Lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage homogènes, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la continuité de l'égout de toiture et la hauteur au faîtage de ce front bâti.
2. Lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage non homogènes, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée, soit en se raccordant sur l'égout de toiture d'une des constructions contiguës, soit en respectant une hauteur d'égout de toiture comprise entre les hauteurs d'égouts des constructions contiguës. Dans les deux cas, la hauteur du faîtage doit être comprise entre les hauteurs des faîtages des bâtis contigus. Par exception, lorsque le bâtiment contigu est un garage, la hauteur de référence est celle du front bâti le plus proche de ces éléments.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.
2. Sur les unités foncières dont le front à rue non bâti est riverain d'une voie publique ou privée sur une longueur inférieure à 20 mètres, l'implantation des constructions peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
3. Sur les unités foncières dont le front à rue non bâti est riverain d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan), soit être édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite de la voie privée (ou de la marge de recul inscrite au plan) :

ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

4. Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.
5. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante

recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

Toutefois, dans le cas d'un front bâti constitué, l'implantation du garage peut être réalisée en continuité de celui-ci, à l'exclusion de la réalisation des opérations groupées et des lotissements.

Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. **TOUT POINT D'UN BÂTIMENT DOIT ÊTRE :**

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres.

2. **TOUTEFOIS, ET SOUS RÉSERVE DE L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT :**

a. Les bâtiments exclusivement d'activités devront respecter un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

b. A l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Les constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement d'une voie ou de la limite d'une voie privée, ou de la limite de constructibilité par rapport à une voie figurant dans un arrêté de lotissement, doivent respecter la règle relative aux constructions édifiées à l'extérieur de la bande de 15 mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'"opération groupée" ou du lotissement dans lequel s'implantent ces constructions.

c. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités s'ils sont contigus à des bâtiments à usage autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.

d. Au-delà d'une bande de trente mètres de profondeur :

Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière qui fait l'objet de la division. Les reconstructions des bâtiments situés dans la bande des 6 mètres ne sont pas concernées par cette règle. Le retrait de 6 mètres n'est pas exigé pour les abris de jardin non attenant à l'habitation et inférieurs ou égaux à 10 m² et à 2,50 mètres de hauteur.

Le gabarit est celui défini au paragraphe 1) premier tiret.

e. Dans le cas de "dent creuse", il y a lieu, si nécessaire, de fournir un contrat dit de "cour commune".

3. **ABRIS DE JARDIN ET ABRIS À BÛCHES**

a. Les constructions légères à usage d'abris de jardin, dont la surface de plancher ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées :

- pour celles attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à elle.
- pour celles non attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale d'1 mètre par rapport à elle.

Les abris de jardin d'une dimension supérieure à 10m2 sont soumis au régime de droit commun du présent article.

b. Les abris à bûches d'une profondeur d'1 mètre maximum sont autorisés soit à jouxter la limite séparative, soit à s'implanter à 1 mètre minimum de celle-ci.

B. POUR LES EXTENSIONS

Les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe I)-A) précité à l'exception des deux cas ci-après :

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

a. A l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée par le présent règlement (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 60° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres :

La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur

2. Les extensions de bâtiments implantés à moins de trois mètres de la limite séparative sont autorisées sans jouxter la limite séparative:

- en prolongement du bâtiment existant dans le cas où celui-ci se situe à plus de 2 mètres de la limite séparative ;
- à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à 2 mètres.

C. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

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.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

3. Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

1. CHOIX DES MATÉRIAUX

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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

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.

À l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frotassés ou feutrés.

2. TRAITEMENT DES FAÇADES

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.

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 hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées" doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

B. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1) ci-dessus.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz 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. A défaut, ils doivent, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

C. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

1. TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITE D'ESPACE PUBLIC ET DANS LA PROFONDEUR DU RECUL OU DU RETRAIT

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

2. TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES POUR TOUTE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Sauf dans les cas de dépassement d'emprise prévus à l'article 4 paragraphe I)-A)-3) les surfaces végétalisées, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale, doivent couvrir 30 % de la superficie de l'unité foncière lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.

2. ESPACES PAYSAGERS COMMUNS DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Pour toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) d'au moins 20 logements sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 3.000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.

Ils doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants ;
- soit composer une trame verte :
- qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres,
- ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonne douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique ;
- soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Les aires de stationnement en dalles ajourées ne comptent pas comme espace paysager.

Des aires de jeux perméables doivent être aménagées à raison de 5 m² par logement, en dehors ou à l'intérieur des espaces paysagers communs.

3. SUR LES UNITÉS FONCIÈRES INFÉRIEURES À 50 M²

L'obligation de végétalisation ne s'applique pas pour les constructions ne comportant pas création de surface de plancher sur les unités foncières de moins de 50 m².

4. CHANGEMENT DE DESTINATION

En cas de changement de destination de bâtiment existant sans changement d'emprise, il doit être aménagé des espaces végétalisés composés de buissons, arbustes, pelouses, arbres, si la surface est suffisante, ou de murs végétalisés.

5. **TRAITEMENT DES BATTERIES DE GARAGES**

Les batteries de garages doivent être plantées à raison d'un arbre par150 m² de terrain non bâti, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

B. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

II. NORMES

A. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

1. **MAISONS INDIVIDUELLES ET IMMEUBLES COLLECTIFS (SAUF LE LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ETAT ET LE LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE)**

Il doit être créé au minimum :

- une place par logement pour les logements inférieurs à 60 m², une place et demie par logement (arrondie au nombre entier supérieur) pour les logements supérieurs à 60 m² ;
- une place supplémentaire par tranche de cinq logements pour les opérations de plus de vingt logements.

2. **FOYERS-RÉSIDENCES**

Pour les résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, résidences hôtelières à vocation sociale, résidences sociales, résidences pour personnes handicapées et autres foyers résidences :

Le pétitionnaire doit justifier que les besoins en stationnement issus du projet, y compris pour les visiteurs, sont assurés en tenant compte de la nature du projet, de sa situation géographique, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transport collectifs.

3. **LOGEMENT SOCIAL (LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ETAT)**

Par la seule application du code de l'urbanisme :

a. Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

b. 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 le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher. existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

4. **LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ :**

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par logement.

5. **DISPOSITIONS COMMUNES AUX IMMEUBLES COLLECTIFS ET FOYERS-RÉSIDENCES**

a/ Places des visiteurs pour les immeubles collectifs uniquement

Il doit être créé au minimum une place réservée aux visiteurs par tranche de quatre logements pour les opérations comportant plus de 20 logements.

Ces places ne doivent pas être regroupées mais réparties dans l'opération, ni être situées en bout d'impasse afin de ne pas disparaître lors de la réalisation du prolongement éventuel.

b/ Stationnement des vélos pour les immeubles collectifs et les foyers résidences

Il doit être créé dans les immeubles collectifs de logements et foyers-résidences, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos des résidents, des visiteurs et du personnel, à raison de 1,50 m² par logement.

B. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS

Il doit être créé pour tous les usages suivants, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

1. **POUR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES**

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs..

2. **POUR LES COMMERCES, BUREAUX ET SERVICES (COMPRIS DANS LE SECTEUR TERTIAIRE PUBLIC OU PRIVÉ, SAUF LES HÔTELS)**

Les places de stationnement exigées sont à l'usage des employés et des visiteurs.

Il doit être créé au minimum une place par 40 m² de surface de plancher.

Pour les commerces de plus de 300 m² de surface de plancher. une zone de chargement, de déchargement, de manutention, adaptée aux besoins de l'établissement doit être créée.

Cumulativement s'ajoutent, par la seule application du code de l'urbanisme, les dispositifs suivants :

- Nonobstant toute disposition contraire du règlement du P.L.U., l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.
- Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

3. **POUR LES ENTREPÔTS ET REMISES**

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

4. **POUR LES HÔTELS**

- Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.
- Une zone de dépose des clients et des marchandises doit être créée pour les hôtels de plus de 50 chambres.

5. **POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉS REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC**

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, cultuels, sanitaires, sportifs, le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs.

En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

C. CRÉATION DE NIVEAUX SUPPLÉMENTAIRES INTERNES OU MODIFICATION DE VOLUME (EXTENSION, SURÉLÉVATION)

1. En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume, les normes précitées ne sont exigées que pour les surfaces de plancher nouvelles créées.

2. Pour les commerces il doit être créé une place de stationnement par tranche entamée de 120 m² de surface de plancher au-delà des 240 premiers m².
3. Toutefois, sont accordées des dispenses de création de places de stationnement dans les cas suivants :
a. pour l'habitat, sont dispensés de création de places :
- les travaux qui n'entraînent pas d'augmentation du nombre de logements,
- les travaux inférieurs à 25 m² de surface de plancher qui entraînent une augmentation du nombre de logements.
b. pour les autres usages (sauf le commerce) il y a dispense de création de places :
- lorsque la configuration ou l'accès de l'unité foncière ne permettent pas de créer des places,
- lorsque la création de surface de plancher est inférieure à 20 m² et que la configuration ou l'accès de l'unité foncière permettent de créer des places.

D. CHANGEMENTS DE DESTINATION (Y COMPRIS L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS UN BÂTIMENT EXISTANT)

Il doit être créé selon la destination nouvelle, des places de stationnement dans les conditions suivantes, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

1. **POUR LE LOGEMENT**

a/ Habitat individuel et collectif (sauf pour le logement en accession sociale à la propriété)

Il doit être créé au minimum une place par logement créé.

b/ Foyers-résidences

Pour les foyers-résidences d'étudiants, de personnes âgées, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, il doit être créé au minimum une place pour deux chambres ou studios.

c/ Logement en accession sociale à la propriété

Il doit être créé une place de stationnement par logement

d/ Disposition commune

Dans les immeubles collectifs de logements, il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos, à l'exclusion des véhicules à moteur thermique, à raison de 1,5 m² par logement pour les programmes de plus de dix logements.

2. **POUR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES**

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

3. **POUR LES COMMERCES, BUREAUX ET SERVICES (COMPRIS DANS LE SECTEUR TERTIAIRE PUBLIC OU PRIVÉ, SAUF LES HÔTELS)**

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher au-delà des 240 premiers m².

4. **POUR LES ENTREPÔTS ET REMISES**

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

5. **POUR LES HÔTELS**

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.

6. **POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉS REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC**

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, cultuels, sanitaires, sportifs, le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs.

En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

Il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

E. DANS LE CAS D'UN PROJET METTANT EN ŒUVRE AU MOINS DEUX DES CAS DÉFINIS AUX PARAGRAPHES CI-DESSUS,

le nombre de places à réaliser pour l'ensemble est déterminé par la norme applicable à la majeure partie des surfaces de plancher concernées.

F. TOUS TRAVAUX

(augmentation de surface de plancher, transformation de surfaces, changement de destination) supprimant un stationnement doivent entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

III. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

IV. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UOP6 DITE « SECTEUR NORD DE TOURCOING » À TOURCOING

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone concerne le développement du secteur Nord du Centre-Ville de Tourcoing. Il s'agit d'une zone urbaine mixte, à caractère central, à dominante d'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain dense.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au Livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS INTERDITES : CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXTENSIONS**

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

2. **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS INTERDITES : CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

■ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

1. **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS AUTORISÉES: CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXTENSIONS**

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformément au caractère de la zone défini ci-dessus.

2. **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS : CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Sont autorisés les changements de destination des constructions conformément au caractère de la zone défini ci-dessus.

■ SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les Dispositions Générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol max	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	Non règlementé
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementé
	Autres activités des secteurs primaire, secondaires ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementé
Hauteur max	***Hauteur absolue***	30 mètres. La hauteur à l'acrotère peut excéder cette hauteur dans la limite de 1,50 mètre.
	Hauteur façade	Non règlementé
	Hauteur relative	Non règlementé
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	***Implantation sur rue***	1) Les règles d'implantation des bâtiments s'appliquent par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer. 2) L'implantation à l'alignement est autorisée. Toutefois, le retrait peut être autorisé pour affirmer un caractère architectural, ou répondre à une exigence fonctionnelle, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant. 3) Lorsqu'un immeuble contigu existant n'est pas implanté à l'alignement, il peut être exigé des constructions nouvelles un retrait correspondant à celui de l'immeuble contigu. 4) Dans le cas de façades végétalisées implantées à l'alignement, un retrait de 50 cm maximum sur tout ou partie du linéaire construit est permis pour assurer l'enracinement des végétaux. 5) En cas de retrait, le traitement de sol de la marge de recul sera soigné et en cohérence avec l'aménagement de l'emprise publique proche. Les surplombs et saillies doivent respecter le Règlement Général de Voirie Communautaire, annexe E.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée. Cependant, lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, elle doit respecter un retrait d'au moins 3 mètres.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L=H/2), avec un minimum de 4 mètres.
Espaces libres et plantations	***espèces locales***	95% des plants sur les espaces privés seront des espèces d'essences locales adaptées au sol et au climat telles que définies en annexe documentaire.
	arbres de haute et moyenne tige	Tout arbre abattu sera remplacé par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres. Les espaces libres de chaque opération seront plantés à raison d'1 arbre de haute tige pour 1000m² de pleine terre.
	aires de stationnement de surface	Les aires de stationnement en surface devront recevoir un traitement architectural ou paysager permettant de limiter leur impact visuel sur le paysage et la perméabilité du sol.
Stationnement		Une place de stationnement par logement.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dispositions générales ne s'appliquent pas. Seules les dispositions suivantes s'appliquent.

Les projets de constructions neuves participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de développement durable (performance énergétique, qualité environnementale…) : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation devra tenir compte des qualités du tissu urbain environnant.

Les projets de réhabilitation (transformation, restauration, extension, surélévation) participeront également à la mise en œuvre des objectifs de développement durable (qualité environnementale, performance énergétique…).

Certaines opérations peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour le traitement des sols, de l'éclairage, des clôtures, pour une uniformisation d'aspect et une continuité urbaine entre les espaces publics et les espaces privatifs, ou entre des espaces privatifs qui composent un même îlot ou ensemble urbain.

I. FAÇADES

Les raccords entre les bâtiments implantés en ordre continu devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, et dans une composition d'ensemble.

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

Le dessin des garde-corps doivent participer à la mise en valeur et à la recomposition de la façade (rythmes horizontaux, verticaux…).

La fermeture de loggias, terrasses ou balcon ne pourra être autorisée que si elle est en accord avec l'architecture d'ensemble de la façade et si elle s'inscrit dans un projet global de composition de la façade de l'immeuble.

L'aspect des portes de garage devra s'harmoniser avec le dessin des façades, ses matériaux, les couleurs qui la composent.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales en plastique seront intégrées à la façade.

Les coffrets extérieurs de volets roulants sont interdits.

Les façades végétalisées devront faire partie intégrante du concept architectural de la façade et constituer un dispositif pérenne. En cas de retrait de l'alignement pour l'enracinement des végétaux, le dispositif architectural utilisé pour la végétalisation de la façade (structure bois, métal…) pourra marquer l'alignement sur la voie ou emprise publique.

II. TOITURES ET TERRASSES

Les couvertures doivent être conçues comme des cinquièmes façades et traitées avec le même soin que les façades principales.

Dans le cas de toitures terrasses, les toitures reçoivent obligatoirement un traitement architectural ou paysager de qualité. L'emploi d'étanchéités auto-protégées apparentes (à nu) est interdit sur tout ou partie de la surface de la toiture, sauf lorsqu'il comporte un système de capteurs photovoltaïque intégré.

Les constructions édifiées sur des terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, sorties de secours, les dispositifs permettant l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes…) ou la récupération des eaux pluviales (citernes)… doivent s'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble du bâtiment (Cf. article UA.10).

Les lignes de vie des bâtiments doivent s'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble du bâtiment.

III. ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1) ci-dessus.

Les postes électriques et de gaz ne peuvent faire l'objet de constructions isolées, mais doivent être intégrés à un bâtiment à usage autre ou en continuité d'un bâtiment, si impossibilité technique.

Pour les constructions nouvelles, il doit être prévu un emplacement sur l'unité foncière pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, ou pour installer des bornes d'apport volontaire si la collectivité le préconise, de façon à éviter tout stationnement de container ou tout dépôt de déchets sur le domaine de voirie public ou privé.

Les locaux artisanaux, commerciaux, industriels et les bureaux doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des déchets liés à leur activité. En cas de local poubelle non intégré à la construction principale il sera traité en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1) ci-dessus.

IV. CLÔTURES ET PORTAILS

Clôtures et portails doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant.

Les clôtures et portails peuvent être constitués :

- de haies vives ;
- de grilles ou tout autre dispositif à claire voie faisant l'objet d'un traitement architectural d'ensemble.

Les barbelés, sur voie publique ou privée et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits.

La hauteur totale des clôtures en limite des domaines publics et privés ne peut dépasser 2 mètres, sauf si elles répondent au caractère architectural des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Ces éléments d'architecture doivent faire partie intégrante de la conception d'ensemble de la construction.

Les accès aux espaces de stationnement depuis les espaces publics devront faire l'objet d'une intégration urbaine, d'un traitement de sol et d'un traitement architectural particulièrement soigné.

V. MATÉRIAUX

L'utilisation d'éco matériaux, faiblement énergivores, d'origine renouvelable ou issus de la récupération ou du recyclage sera privilégiée y compris dans les espaces extérieurs. 1

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon pérenne un aspect satisfaisant.

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UOP7 DITE « POINTE DES BOIS-BLANCS » A LILLE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UOP7 dite « Pointe des Bois-Blancs» à LILLE est une zone urbaine mixte qui se caractérise par sa mixité fonctionnelle à dominante résidentielle et la présence d'équipements de proximité, de commerces, de bureaux, de services et d'activités sans nuisance, notamment artisanales.

Le Secteur de la pointe des Bois-Blancs constitue la pointe Sud du quartier des Bois-blancs à Lille, situé entre le canal à grand gabarit et le canal historique de la Deûle.

D'une superficie de 8 hectares, le terrain d'assiette de la présente OAP est constitué par deux entités. D'une part le périmètre dit des « Aviateurs », ensemble de logements sociaux et d'autre part, le secteur dit « Montpellier » occupé initialement par une activité industrielle. Ce site constitue l'une des pièces de l'ensemble urbain initié par RHD.

Les orientations d'aménagements esquissées dans le cadre du schéma directeur des Rives de la Haute Deûle s'appuient sur une double stratégie liée à la fois au désenclavement de l'île des Bois-Blancs et à la valorisation paysagère des berges de la Deûle et constituent une nouvelle étape dans la volonté d'améliorer l'habitat, les espaces urbains et les espaces de nature dans le quartier des Bois-Blancs.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1 : INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

☐ ARTICLE 2. : AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus.

■ SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les Dispositions Générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol max		Non règlementée
Hauteur max	***Hauteur absolue***	22 mètres.
	Hauteur façade	Non règlementé
	Hauteur relative	Non règlementé
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Toutefois, un retrait peut être envisagé pour des motifs de qualité urbaine et sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite séparative. Certaines parties des constructions peuvent adopter un retrait justifié par des considérations esthétiques, architecturales ou fonctionnelles. Si la construction est en retrait, ce retrait sera au moins égal à 3 mètres par rapport à la limite séparative la plus proche.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière doit respecter un retrait au moins égal au tiers de la hauteur de tout point de la construction la plus haute.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	Les espaces libres de toute construction et non affectés à la circulation automobile ou piétonne doivent être aménagés soit en jardins avec aires engazonnées, plantations et arbre à haute tige, soit traités en espaces minéraux respectant la continuité qualitative de la zone. Dans cette zone, un coefficient de biotope par surface dont les prescriptions sont précisées en annexe s'applique.
	Espace paysagers communs	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 8. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UOP8 DITE « CENTRE VILLE » A WAVRIN

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

Les dispositions générales du livre 1 relatives à l'aire d'alimentation des captages sont intégrées spécifiquement au présent règlement.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone concerne les anciennes emprises du collège et de l'école élémentaire de Wavrin vouées à être requalifiés en raison de leur désaffectation.

Elle est majoritairement dédiée à l'habitat et regroupe de manière variée des logements collectifs, individuels groupés ou individuels pavillonnaires. Une programmation commerciale est autorisée afin de favoriser la mixité fonctionnelle du secteur.

La diversification des typologies bâties, l'optimisation foncière notamment dans le cadre de nouvelles opérations d'ensemble, la mixité des usages sont recherchées dans le respect des qualités urbaines architecturales et paysagères d'ensemble.

Ce secteur est situé dans une zone de protection renforcée des champs captant, compte tenu de sa localisation en zones de vulnérabilité totale et très forte de l'Aire d'Alimentation des Captages (AAC1).

L'imperméabilisation des sols constitue en effet un facteur de dégradation de la recharge des nappes. Par définition moins propices à la recharge de la nappe que les zones naturelles ou agricoles, ces zones urbaines dans l'AAC disposent toutefois d'une capacité à faire « mieux » dans les aménagements en termes de gestion de l'imperméabilisation, de désartificialisation des sols, de gestion des eaux pluviales…

Dans ce cadre, afin de préserver les capacités d'infiltration tout en contribuant à la qualité du cadre de vie, la préservation et l'aménagement de surfaces de pleine terre sont recherchés.

Pour ce faire, les espaces de pleine terre végétalisés doivent couvrir un minimum de 30% de l'opération.

Les constructions et les installations ne perturbent pas les écoulements des eaux superficielles et souterraines, ne portent pas atteinte et contribuent au maintien pérenne de la qualité des eaux.

Cette zone n'a pas vocation à accueillir les occupations du sol de nature à présenter un risque pour la nappe souterraine.

SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. De plus, elles ne doivent pas engendrer un risque sur la qualité et/ou la quantité de la ressource en eau.

Ainsi, les activités entrant dans une des rubriques de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement reprises ci-dessous sont interdites. Cette disposition s'applique aux activités, constructions et installations neuves.

Elle ne s'applique pas aux activités existantes à la date d'approbation du PLU relevant d'une rubrique listée ci-dessous faisant l'objet d'un changement d'exploitant ou d'un changement de régime ICPE.

De plus, en l’absence de solutions dites de substitution raisonnables, les activités relevant de ces rubriques sont autorisées lorsqu’elles sont nécessaires au bon fonctionnement des services publics hospitaliers, pénitentiaires et aux activités civiles concourant à la défense nationale.

2330 - Teinture, impression, apprêt, enduction, blanchiment et délavage de matières textiles.

2340 - Blanchisserie, laverie de linge à l'exclusion du nettoyage à sec visé par la rubrique 2345.

2345 - Utilisation de solvants pour le nettoyage à sec et le traitement des textiles ou vêtements (au régime autorisation)

2350 - Tanneries, mégisseries, et toute opération de préparation des cuirs et peaux à l'exclusion des opérations de salage en annexe des abattoirs et de la teinture à l'exclusion des installations dont les activités sont classées au titre de la rubrique 3630.

2351 - Teinture et pigmentation de peaux

2563 - Nettoyage-dégraissage de surface quelconque, par des procédés utilisant des liquides à base aqueuse ou hydrosolubles à l'exclusion des activités de nettoyage-dégraissage associées à du traitement de surface.

2564 - Nettoyage, dégraissage, décapage de surfaces par des procédés utilisant des liquides organohalogénés ou des solvants organiques, à l'exclusion des activités classées au titre de la rubrique 3670.

2565 - Revêtement métallique ou traitement (nettoyage, décapage, conversion dont phosphatation, polissage, attaque chimique, vibro-abrasion, etc.) de surfaces par voie électrolytique ou chimique, à l'exclusion des activités classées au titre des rubriques 2563, 2564, 3260 ou 3670.

2670 - Accumulateurs et piles (fabrication d') contenant du plomb, du cadmium ou du mercure

2712 - Installation d'entreposage, dépollution, démontage ou découpage de véhicules hors d'usage ou de différents moyens de transports hors d'usage, à l'exclusion des installations visées à la rubrique 2719.

2718 - Installation de transit, regroupement ou tri de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2710, 2711, 2712, 2719, 2792 et 2793.

2790 - Installation de traitement de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2711, 2720, 2760, 2770, 2792, 2793 et 2795.

2792 - Installations de transit, tri, regroupement de déchets contenant des PCB/ PCT à une concentration supérieure à 50 ppm

2795 - Installations de lavage de fûts, conteneurs et citernes de transport de matières alimentaires, de substances ou mélanges dangereux mentionnés à l'article R. 511-10, ou de déchets dangereux.

3260 - Traitement de surface de métaux ou de matières plastiques par un procédé électrolytique ou chimique pour lequel le volume des cuves affectées au traitement est supérieur à 30 mètres cubes

3410 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques organiques

3420 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques inorganiques

3430 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'engrais à base de phosphore, d'azote ou de potassium (engrais simples ou composés)

3440 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits phytosanitaires ou de biocides

3450 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits pharmaceutiques, y compris d'intermédiaires

3460 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'explosifs

3510 - Élimination ou valorisation des déchets dangereux, avec une capacité de plus de 10 tonnes par jour, supposant le recours à une ou plusieurs des activités suivantes :

3560 - Stockage souterrain de déchets dangereux, avec une capacité totale supérieure à 50 tonnes

3620 - Prétraitement (opérations de lavage, blanchiment, mercerisation) ou teinture de fibres textiles ou de textiles, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3630 - Tannage des peaux, avec une capacité de traitement supérieure à 12 tonnes de produits finis par jour

3650 - Élimination ou recyclage de carcasses ou de déchets animaux, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3670 - Traitement de surface de matières, d'objets ou de produits à l'aide de solvants organiques, notamment pour les opérations d'apprêt, d'impression, de couchage, de dégraissage, d'imperméabilisation, de collage, de peinture, de nettoyage ou d'imprégnation, avec une capacité de consommation de solvant organique :

4000 - Substances et mélanges dangereux (définition et classification des).

4001 - Installations présentant un grand nombre de substances ou mélanges dangereux et vérifiant la règle de cumul seuil bas ou la règle de cumul seuil haut mentionnées au II de l'article R. 511-11

4110 - Toxicité aiguë catégorie 1 pour l'une au moins des voies d'exposition, à l'exclusion de l'uranium et ses composés.

4120 - Toxicité aiguë catégorie 2, pour l'une au moins des voies d'exposition.

4130 - Toxicité aiguë catégorie 3 pour les voies d'exposition par inhalation.

4210 - Produits explosifs (fabrication [1], chargement, encartouchage, conditionnement [2] de, études et recherches, essais, montage, assemblage, mise en liaison électrique ou pyrotechnique de, ou travail mécanique sur) à l'exclusion de la fabrication industrielle par transformation chimique ou biologique.

4510 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie aiguë 1 ou chronique 1.

4511 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie chronique 2.

Les autres constructions, aménagements et installations susceptibles de présenter un risque direct ou indirect pour la ressource en eau, (telles que les activités génératrices de rejets polluants ou encore celles consommatrices de volumes importants d'eau) peuvent être acceptées sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales nécessaires à prévenir un tel risque. En l'absence de prescription garantissant la protection de la nappe, le projet peut être refusé.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

Les forages et puits, sont interdits sauf ceux nécessaires à l'extension ou l'optimisation du champ captant ou aux études relatives à celui-ci et à la surveillance de la qualité de l'eau,

Les installations de géothermie impliquant la réalisation de forages, le prélèvement et/ou la réinjection d'eau sont interdits.

Les constructions souterraines, bassins, installations souterraines autres que ceux autorisés par l'article 2 sont interdits.

ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 1500 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique. Est autorisée l'extension mesurée du commerce de détail existant dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Concernant les constructions et installations souterraines, sont autorisés :

- Les constructions et installations liées à l'exercice des missions de services publics (type canalisation, bassin ou station de refou-lement par exemple) issues des compétences eau, assainissement, gestion des milieux aquatiques et préventions des inonda-tions ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes ;
- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations ;
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur maximum de 2,5m par rapport au terrain naturel.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous. Les dispositions générales du titre 2 – chapitre 4)I) F relatives aux normes du stationnement ne s'appliquent pas. Les normes applicables sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE		RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service (sauf Artisanat et commerce de détail) / Bureau.***		50 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière		Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaires ou tertiaire (hors bureau)/ Artisanat et commerce de détail		Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***		Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade		Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative		Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies			Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, toute construction doit être implantée soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, soit observer un retrait de 5 mètres minimum.
	Bande de constructibilité		Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***		A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
	Implantation par rapport aux limites séparatives non latérales		Non réglementée
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété			L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***		habitation/ Bureau = 25% minimum commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = 20% minimum. équipements d'intérêt collectif et services publics = 20% minimum Ces espaces de pleine terre doivent constituer un élément structurant et être groupés de préférence d'un seul tenant. En cas de travaux sur une construction existante ne respectant pas le coefficient d'espaces de pleine terre végétalisés, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que : - Pour les travaux sans effet sur les espaces de pleine terre existants. - Pour les travaux créant d'avantage d'espaces de pleine terre que l'existant (par des actions de désimperméabilisation et de renaturation des sols)
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)		Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement	***Habitation***	***Logement***	Pour les surfaces jusqu'à 160 m² de surface de plancher, le pétitionnaire est tenu de créer 1 place / 80 m² de surface plancher minimum.

ARTICLE	SOUS ARTICLE		RÈGLE
			Pour les surfaces au-delà de 160 m² de surface de plancher, le pétitionnaire est tenu de créer 1 place /50 m² de SP minimum. Dans tous les cas, il doit être créé au minimum 1 place de stationnement par logement et il ne pourra être exigé plus de 3 places de stationnement par logement.
		Logement social, établissements assurant le logement des personnes âgées et logement intermédiaire	Le pétitionnaire est tenu de créer 1 place minimum par logement
		Places visiteurs	En plus des places de stationnement à destination des résidents, le pétitionnaire est tenu de créer 1 place de stationnement visiteurs pour 5 logements au-delà des 4 premiers logements (1 à 4 logements = 0 places ; 5 à 9 logements = 1 place ; 10 à 14 logements = 2 places …). Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et les logements intermédiaires ne sont pas soumis aux places visiteurs.
	Commerce de détail, activités de service, bureaux, activités artisanales		Il doit être crée au minimum une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher au-delà des 240 premiers m².
	Équipements d'intérêt collectif et services publics		Le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs. En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que les besoins en stationnement de ce projet sont assurés
	Les dispositions générales relatives aux règles communes, taille des places, conditions générales de réalisation, modes de réalisation, traitement paysager des aires de stationnement et les normes pour les vélos s'appliquent. Une application mutualisée des normes de stationnement dans les conditions fixées au Livre 1 est possible dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ou si une OAP de projet urbain le prévoit.		

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions ci-dessous :

ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

La création de nouvelles voies ouvertes à la circulation doit répondre aux hautes performances environnementales et pourra se voir imposer des dispositifs filtrants et / ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales, en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface (ouvrages de collecte des eaux de ruissellement étanches et mise en œuvre de bassins de tamponnement, infiltration après dépollution, etc.)..

Les cheminements modes doux doivent être aménagés en matériaux perméables.

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX DE RUISSELEMENT

L'objectif poursuivi doit être la contribution à la transparence hydraulique, en infiltrant 100% des eaux pluviales générées par un projet sur l'unité foncière. Il s'agit de viser le « zéro rejet » vers le système public de collecte pour privilégier la recharge des nappes souterraines.

Pour garantir la pérennité de la ressource souterraine, l'infiltration doit porter sur une eau de qualité. Ainsi, les eaux pluviales générées par les toitures et terrasses peuvent être infiltrées directement. Les eaux pluviales issues des zones imperméabilisées (telles que notamment les zones de stockages, les quais de déchargement, les voies et zones soumises au passage de poids lourds et transport de matières dangereuses…) pourront se voir imposer des dispositifs filtrants et/ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface.

Pour les projets et opérations sur l'existant, il doit être recherché au maximum la déconnexion des eaux pluviales du système d'assainissement pour en réaliser l'infiltration selon les principes exposés ci-dessus.

Aussi les espaces de pleine terre réalisés et maintenus sur l'unité foncière, peuvent être multi-usages et permettre ainsi la gestion des eaux pluviales et l'introduction d'une biodiversité. En ce sens, les solutions fondées sur la nature et alternatives au système d'assainissement traditionnel, appelées également techniques « vertes » (il s'agit notamment de création d'ilots de biodiversité types mares ou zones humides, noues plantées multi-espèces…), y sont permises.

Les techniques « grises » de gestion (telles que notamment les revêtements poreux, structures réservoir, tranchées d'infiltration…) envisagées en second lieu, ne peuvent prendre place sur les espaces verts de pleine terre.

CHAPITRE 9.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UOP9.1 DITE « QUARTIER DES OLIVEAUX » A LOOS

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones se caractérisent par une mixité fonctionnelle à dominante résidentielle et une forte présence d'implantation ou de bâtiments d'activités. Le tissu se caractérise principalement par des constructions implantées de manière très dense ou dense, et formant le plus souvent un front bâti continu.

L'intensification, la dynamisation en terme de services et de commerces, et l'accompagnement de la mutation du tissu ancien, sont fortement recherchés.

SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 2000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	60%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaires ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf.. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux voies		Les constructions et installations peuvent être édifiées à l'alignement ou en limite des emprises publiques ou des voies ouvertes à la circulation. Une partie des constructions peut adopter un retrait justifié par des considérations esthétiques, architecturales ou fonctionnelles. Tout ou partie des constructions en retrait de l'alignement ou des emprises publiques ou des voies ouvertes à la circulation peuvent être autorisées pour des raisons architecturales, esthétiques ou fonctionnelles si ces constructions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives. Certaines parties de bâtiment peuvent adopter un retrait justifié par des considérations esthétiques, architecturales ou fonctionnelles. Si la construction est en retrait, ce retrait sera au moins égal à 3 mètres de la limite séparative.
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives. Certaines parties de bâtiment peuvent adopter un retrait justifié par des considérations esthétiques, architecturales ou fonctionnelles. Si la construction est en retrait, ce retrait sera au moins égal à 3 mètres de la limite séparative.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre les constructions, il doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation / Bureau = 15% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. Équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. plan des stationnements

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s’appliquent.

CHAPITRE 9.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UOP9.2 AAC DITE « QUARTIER DES OLIVEAUX » A LOOS

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

Les dispositions générales du livre 1 relatives à l'aire d'alimentation des captages sont intégrées spécifiquement au présent règlement.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone se caractérise par une mixité fonctionnelle à dominante résidentielle et une forte présence d'implantation ou de bâtiments d'activités. Le tissu se caractérise principalement par des constructions implantées de manière très dense ou dense, et formant le plus souvent un front bâti continu.

L'intensification, la dynamisation en terme de services et de commerces, et l'accompagnement de la mutation du tissu ancien, sont fortement recherchés.

La moitié Sud du projet est situé dans le périmètre de protection des champs captant compte tenu de la localisation de ce tissu urbain dans l'Aire d'Alimentation des Captages. L'imperméabilisation des sols constitue en effet un facteur de dégradation de la recharge des nappes. Par définition moins propices à la recharge de la nappe que les zones naturelles ou agricoles, ces zones urbaines AAC disposent toutefois d'une capacité à faire « mieux » dans les aménagements en termes de gestion de l'imperméabilisation, de désartificialisation des sols, de gestion des eaux pluviales…

Dans ce cadre, afin de préserver les capacités d'infiltration tout en contribuant à la qualité du cadre de vie, la préservation et l'aménagement de surfaces de pleine terre sont recherchés. Pour ce faire, les espaces de pleine terre végétalisés doivent couvrir un minimum de 40% du périmètre de l'UOP9.2 AAC.

Les constructions et les installations ne perturbent pas les écoulements des eaux superficielles et souterraines, ne portent pas atteinte et contribuent au maintien pérenne de la qualité des eaux.

Cette zone n'a pas vocation à accueillir les occupations du sol de nature à présenter un risque pour la nappe souterraine.

SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. De plus, elles ne doivent pas engendrer un risque sur la qualité et/ou la quantité de la ressource en eau.

Ainsi, les activités entrant dans une des rubriques de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement reprises ci-dessous sont interdites. Cette disposition s'applique aux activités, constructions et installations neuves.

Elle ne s'applique pas aux activités existantes à la date d'approbation du PLU relevant d'une rubrique listée ci-dessous faisant l'objet d'un changement d'exploitant ou d'un changement de régime ICPE.

De plus, en l'absence de solutions dites de substitution raisonnables, les activités relevant de ces rubriques sont autorisées lorsqu'elles sont nécessaires au bon fonctionnement des services publics hospitaliers, pénitentiaires et aux activités civiles concourant à la défense nationale.

2330 - Teinture, impression, apprêt, enduction, blanchiment et délavage de matières textiles.

2340 - Blanchisserie, laverie de linge à l'exclusion du nettoyage à sec visé par la rubrique 2345.

2345 - Utilisation de solvants pour le nettoyage à sec et le traitement des textiles ou vêtements (au régime autorisation)

2350 - Tanneries, mégisseries, et toute opération de préparation des cuirs et peaux à l'exclusion des opérations de salage en annexe des abattoirs et de la teinture à l'exclusion des installations dont les activités sont classées au titre de la rubrique 3630.

2351 - Teinture et pigmentation de peaux

2563 - Nettoyage-dégraissage de surface quelconque, par des procédés utilisant des liquides à base aqueuse ou hydrosolubles à l'exclusion des activités de nettoyage-dégraissage associées à du traitement de surface.

2564 - Nettoyage, dégraissage, décapage de surfaces par des procédés utilisant des liquides organohalogénés ou des solvants organiques, à l'exclusion des activités classées au titre de la rubrique 3670.

2565 - Revêtement métallique ou traitement (nettoyage, décapage, conversion dont phosphatation, polissage, attaque chimique, vibro-abrasion, etc.) de surfaces par voie électrolytique ou chimique, à l'exclusion des activités classées au titre des rubriques 2563, 2564, 3260 ou 3670.

2670 - Accumulateurs et piles (fabrication d') contenant du plomb, du cadmium ou du mercure

2712 - Installation d'entreposage, dépollution, démontage ou découpage de véhicules hors d'usage ou de différents moyens de transports hors d'usage, à l'exclusion des installations visées à la rubrique 2719.

2718 - Installation de transit, regroupement ou tri de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2710, 2711, 2712, 2719, 2792 et 2793.

2790 - Installation de traitement de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2711, 2720, 2760, 2770, 2792, 2793 et 2795.

2792 - Installations de transit, tri, regroupement de déchets contenant des PCB/ PCT à une concentration supérieure à 50 ppm

2795 - Installations de lavage de fûts, conteneurs et citernes de transport de matières alimentaires, de substances ou mélanges dangereux mentionnés à l'article R. 511-10, ou de déchets dangereux.

3260 - Traitement de surface de métaux ou de matières plastiques par un procédé électrolytique ou chimique pour lequel le volume des cuves affectées au traitement est supérieur à 30 mètres cubes

3410 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques organiques

3420 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques inorganiques

3430 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'engrais à base de phosphore, d'azote ou de potassium (engrais simples ou composés)

3440 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits phytosanitaires ou de biocides

3450 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits pharmaceutiques, y compris d'intermédiaires

3460 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'explosifs

3510 - Élimination ou valorisation des déchets dangereux, avec une capacité de plus de 10 tonnes par jour, supposant le recours à une ou plusieurs des activités suivantes :

3560 - Stockage souterrain de déchets dangereux, avec une capacité totale supérieure à 50 tonnes

3620 - Prétraitement (opérations de lavage, blanchiment, mercerisation) ou teinture de fibres textiles ou de textiles, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3630 - Tannage des peaux, avec une capacité de traitement supérieure à 12 tonnes de produits finis par jour

3650 - Élimination ou recyclage de carcasses ou de déchets animaux, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3670 - Traitement de surface de matières, d'objets ou de produits à l'aide de solvants organiques, notamment pour les opérations d'apprêt, d'impression, de couchage, de dégraissage, d'imperméabilisation, de collage, de peinture, de nettoyage ou d'imprégnation, avec une capacité de consommation de solvant organique :

4000 - Substances et mélanges dangereux (définition et classification des).

4001 - Installations présentant un grand nombre de substances ou mélanges dangereux et vérifiant la règle de cumul seuil bas ou la règle de cumul seuil haut mentionnées au II de l'article R. 511-11

4110 - Toxicité aiguë catégorie 1 pour l'une au moins des voies d'exposition, à l'exclusion de l'uranium et ses composés.

4120 - Toxicité aiguë catégorie 2, pour l'une au moins des voies d'exposition.

4130 - Toxicité aiguë catégorie 3 pour les voies d'exposition par inhalation.

4210 - Produits explosifs (fabrication [1], chargement, encartouchage, conditionnement [2] de, études et recherches, essais, montage, assemblage, mise en liaison électrique ou pyrotechnique de, ou travail mécanique sur) à l'exclusion de la fabrication industrielle par transformation chimique ou biologique.

4510 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie aiguë 1 ou chronique 1.

4511 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie chronique 2.

Les autres constructions, aménagements et installations susceptibles de présenter un risque direct ou indirect pour la ressource en eau, (telles que les activités génératrices de rejets polluants ou encore celles consommatrices de volumes importants d'eau) peuvent être acceptées sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales nécessaires à prévenir un tel risque. En l'absence de prescription garantissant la protection de la nappe, le projet peut être refusé.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

Les forages et puits, sont interdits sauf ceux nécessaires à l'extension ou l'optimisation du champ captant ou aux études relatives à celui-ci et à la surveillance de la qualité de l'eau,

Les installations de géothermie impliquant la réalisation de forages, le prélèvement et/ou la réinjection d'eau sont interdites.

Les constructions souterraines, bassins, installations souterraines autres que ceux autorisés par l'article 2 sont interdits.

ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 2000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique. Est autorisée l'extension mesurée du commerce de détail existant dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Concernant les constructions et installations souterraines, dans le périmètre de l'AAC sont seuls autorisés :

- Les constructions et installations liées à l'exercice des missions de services publics (type canalisation, bassin ou station de refou-lement par exemple) issues des compétences eau, assainissement, gestion des milieux aquatiques et préventions des inonda-tions ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes.

- Les autres constructions et installations enterrées sur une profondeur maximum de 2,5 m par rapport au terrain naturel et sous réserve que les fondations n'atteignent pas le niveau haut des nappes d'eau souterraine pouvant être rencontrées, évitant ainsi les rabattements provisoires ou définitifs, la perturbation et l'obstacle aux écoulements souterrains ainsi que la modification de la structure de l'aquifère.

Il est recommandé de réaliser une étude de sol ou géotechnique et un suivi piézométrique longue durée afin de s'assurer le cas échéant du respect de cette condition.

- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations.

- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur maximum de 2,5m par rapport au terrain naturel.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	**Habitation Commerce et Activités de service / Bureau.**	60%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bueau)	Non règlementée
Hauteur maximum	**Hauteur absolue**	Cf.. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Non règlementée
Implantation des constructions par rapport aux voies		Les constructions et installations peuvent être édifiées à l'alignement ou en limite des emprises publiques ou des voies ouvertes à la circulation. Une partie des constructions peut adopter un retrait justifié par des considérations esthétiques, architecturales ou fonctionnelles. Tout ou partie des constructions en retrait de l'alignement ou des emprises publiques ou des voies ouvertes à la circulation peuvent être autorisées pour des raisons architecturales, esthétiques ou fonctionnelles si ces constructions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	**Implantation par rapport aux limites séparatives latérales**	Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives. Certaines parties de bâtiment peuvent adopter un retrait justifié par des considérations esthétiques, architecturales ou fonctionnelles. Si la construction est en retrait, ce retrait sera au moins égal à 3 mètres de la limite séparative.
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives. Certaines parties de bâtiment peuvent adopter un retrait justifié par des considérations esthétiques, architecturales ou fonctionnelles. Si la construction est en retrait, ce retrait sera au moins égal à 3 mètres de la limite séparative.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre les constructions, il doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
Espaces libres et plantations	**Espaces de pleine terre végétalisés**	Habitation/ Bureau= 20% minimum Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. Équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Stationnement		Cf. plan des stationnements

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions ci-dessous :

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX DE RUISSELEMENT

L'objectif poursuivi doit être la contribution à la transparence hydraulique, en infiltrant 100% des eaux pluviales générées par un projet sur l'unité foncière. Il s'agit de viser le « zéro rejet » vers le système public de collecte pour privilégier la recharge des nappes souterraines.

Pour garantir la pérennité de la ressource souterraine, l'infiltration doit porter sur une eau de qualité. Ainsi, les eaux pluviales générées par les toitures et terrasses peuvent être infiltrées directement. Les eaux pluviales issues des zones imperméabilisées (telles que notamment les zones de stockages, les quais de déchargement, les voies et zones soumises au passage de poids lourds et transport de matières dangereuses…) pourront se voir imposer des dispositifs filtrants et/ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface.

Pour les projets et opérations sur l'existant, il doit être recherché au maximum la déconnexion des eaux pluviales du système d'assainissement pour en réaliser l'infiltration selon les principes exposés ci-dessus.

Aussi les espaces de pleine terre réalisés et maintenus sur l'unité foncière, peuvent être multi-usages et permettre ainsi la gestion des eaux pluviales et l'introduction d'une biodiversité. En ce sens, les solutions fondées sur la nature et alternatives au système d'assainissement traditionnel, appelées également techniques « vertes » (il s'agit notamment de création d'ilots de biodiversité types mares ou zones humides, noues plantées multi-espèces…), y sont permises.

Les techniques « grises » de gestion (telles que notamment les revêtements poreux, structures réservoir, tranchées d'infiltration…) envisagées en second lieu, ne peuvent prendre place sur les espaces verts de pleine terre.

II. CAS PARTICULIER

Par exception, lorsque l'unité foncière est concernée par le Plan d'Exposition aux Risques « mouvement de terrain » repris aux Servitudes d'Utilité Publique :

En zones dites bleues du PER, l'infiltration des eaux pluviales en provenance des surfaces bâties est interdite.

Pour satisfaire à la nécessité de recharge des nappes d'eau souterraine, les eaux pluviales générées sur les zones bleues doivent, en priorité, être renvoyées vers les zones blanches pour infiltration et à distance des cavités connues dans ce secteur. En cas d'impossibilité technique ou administrative dûment justifiée, les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau public de collecte.

CHAPITRE 10. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UOP10 DITE «QUARTIER DU BLANC RIEZ » À WATTIGNIES

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

Les dispositions générales du livre 1 relatives à l'aire d'alimentation des captages sont intégrées spécifiquement au présent règlement.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone urbaine est très majoritairement dédiée à l'habitat, et accueille dans certains cas une mixité fonctionnelle avec des bureaux, des services et des commerces. Son tissu se caractérise par un grand parcellaire très distinct du tissu environnant, et des constructions le plus souvent de hauteur élevée, implantées de manière variable en fonction des logiques d'ensemble de l'opération immobilière.

L'amélioration des constructions existantes, l'amélioration de l'insertion avec l'environnement urbain et la valorisation des abords des constructions, notamment avec l'espace public, sont recherchées.

Cet objectif est à combiner avec le principe premier de protection des champs captant compte tenu de la localisation de ce tissu urbain dans l'Aire d'Alimentation des Captages. L'imperméabilisation des sols constitue en effet un facteur de dégradation de la recharge des nappes. Par définition moins propices à la recharge de la nappe que les zones naturelles ou agricoles, ces zones urbaines AAC disposent toutefois d'une capacité à faire « mieux » dans les aménagements en termes de gestion de l'imperméabilisation, de désartificialisation des sols, de gestion des eaux pluviales…

Dans ce cadre, afin de préserver les capacités d'infiltration tout en contribuant à la qualité du cadre de vie, la préservation et l'aménagement de surfaces de pleine terre sont recherchés. Pour ce faire, les espaces de pleine terre végétalisés doivent couvrir un minimum de 40% de l'UOP10. Les constructions et les installations ne perturbent pas les écoulements des eaux superficielles et souterraines, ne portent pas atteinte et contribuent au maintien pérenne de la qualité des eaux.

Cette zone n'a pas vocation à accueillir les occupations du sol de nature à présenter un risque pour la nappe souterraine.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'existence d'un dispositif réglementaire complémentaire de protection des champs captant : le projet d'intérêt général (P.I.G.) instauré par arrêté préfectoral.

Le périmètre du PIG se superpose à cette zone et est repéré au plan de destination des sols.

Les dispositions réglementaires du PIG sont reportées dans leur exhaustivité aux livres des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), en plus de leur retranscription au Livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

En cas de cumul de règles des différents dispositifs de protection, la règle la plus contraignante s'applique.

Le secteur du Blanc Riez à Wattignies a été identifié en tant que quartier d'intérêt régional du nouveau programme de renouvellement urbain. Dans ce cadre, ce secteur a vocation à devenir une centralité commerciale secondaire. Dès lors, le commerce de détail y est autorisé dans la limite de 1500m².

SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. De plus, elles ne doivent pas engendrer un risque sur la qualité et/ou la quantité de la ressource en eau.

Ainsi, les activités entrant dans une des rubriques de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement reprises ci-dessous sont interdites. Cette disposition s'applique aux activités, constructions et installations neuves.

Elle ne s'applique pas aux activités existantes à la date d'approbation du PLU relevant d'une rubrique listée ci-dessous faisant l'objet d'un changement d'exploitant ou d'un changement de régime ICPE.

De plus, en l'absence de solutions dites de substitution raisonnables, les activités relevant de ces rubriques sont autorisées lorsqu'elles sont nécessaires au bon fonctionnement des services publics hospitaliers, pénitentiaires et aux activités civiles concourant à la défense nationale.

2330 - Teinture, impression, apprêt, enduction, blanchiment et délavage de matières textiles.

2340 - Blanchisserie, laverie de linge à l'exclusion du nettoyage à sec visé par la rubrique 2345.

2345 - Utilisation de solvants pour le nettoyage à sec et le traitement des textiles ou vêtements (au régime autorisation)

2350 - Tanneries, mégisseries, et toute opération de préparation des cuirs et peaux à l'exclusion des opérations de salage en annexe des abattoirs et de la teinture à l'exclusion des installations dont les activités sont classées au titre de la rubrique 3630.

2351 - Teinture et pigmentation de peaux

2563 - Nettoyage-dégraissage de surface quelconque, par des procédés utilisant des liquides à base aqueuse ou hydrosolubles à l'exclusion des activités de nettoyage-dégraissage associées à du traitement de surface.

2564 - Nettoyage, dégraissage, décapage de surfaces par des procédés utilisant des liquides organohalogénés ou des solvants organiques, à l'exclusion des activités classées au titre de la rubrique 3670.

2565 - Revêtement métallique ou traitement (nettoyage, décapage, conversion dont phosphatation, polissage, attaque chimique, vibro-abrasion, etc.) de surfaces par voie électrolytique ou chimique, à l'exclusion des activités classées au titre des rubriques 2563, 2564, 3260 ou 3670.

2670 - Accumulateurs et piles (fabrication d') contenant du plomb, du cadmium ou du mercure

2712 - Installation d'entreposage, dépollution, démontage ou découpage de véhicules hors d'usage ou de différents moyens de transports hors d'usage, à l'exclusion des installations visées à la rubrique 2719.

2718 - Installation de transit, regroupement ou tri de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2710, 2711, 2712, 2719, 2792 et 2793.

2790 - Installation de traitement de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2711, 2720, 2760, 2770, 2792, 2793 et 2795.

2792 - Installations de transit, tri, regroupement de déchets contenant des PCB/ PCT à une concentration supérieure à 50 ppm

2795 - Installations de lavage de fûts, conteneurs et citernes de transport de matières alimentaires, de substances ou mélanges dangereux mentionnés à l'article R. 511-10, ou de déchets dangereux.

3260 - Traitement de surface de métaux ou de matières plastiques par un procédé électrolytique ou chimique pour lequel le volume des cuves affectées au traitement est supérieur à 30 mètres cubes

3410 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques organiques

3420 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques inorganiques

3430 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'engrais à base de phosphore, d'azote ou de potassium (engrais simples ou composés)

3440 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits phytosanitaires ou de biocides

3450 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits pharmaceutiques, y compris d'intermédiaires

3460 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'explosifs

3510 - Élimination ou valorisation des déchets dangereux, avec une capacité de plus de 10 tonnes par jour, supposant le recours à une ou plusieurs des activités suivantes :

3560 - Stockage souterrain de déchets dangereux, avec une capacité totale supérieure à 50 tonnes

3620 - Prétraitement (opérations de lavage, blanchiment, mercerisation) ou teinture de fibres textiles ou de textiles, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3630 - Tannage des peaux, avec une capacité de traitement supérieure à 12 tonnes de produits finis par jour

3650 - Élimination ou recyclage de carcasses ou de déchets animaux, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3670 - Traitement de surface de matières, d'objets ou de produits à l'aide de solvants organiques, notamment pour les opérations d'apprêt, d'impression, de couchage, de dégraissage, d'imperméabilisation, de collage, de peinture, de nettoyage ou d'imprégnation, avec une capacité de consommation de solvant organique :

4000 - Substances et mélanges dangereux (définition et classification des).

4001 - Installations présentant un grand nombre de substances ou mélanges dangereux et vérifiant la règle de cumul seuil bas ou la règle de cumul seuil haut mentionnées au II de l'article R. 511-11

4110 - Toxicité aiguë catégorie 1 pour l'une au moins des voies d'exposition, à l'exclusion de l'uranium et ses composés.

4120 - Toxicité aiguë catégorie 2, pour l'une au moins des voies d'exposition.

4130 - Toxicité aiguë catégorie 3 pour les voies d'exposition par inhalation.

4210 - Produits explosifs (fabrication [1], chargement, encartouchage, conditionnement [2] de, études et recherches, essais, montage, assemblage, mise en liaison électrique ou pyrotechnique de, ou travail mécanique sur) à l'exclusion de la fabrication industrielle par transformation chimique ou biologique.

4510 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie aiguë 1 ou chronique 1.

4511 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie chronique 2.

Les autres constructions, aménagements et installations susceptibles de présenter un risque direct ou indirect pour la ressource en eau, (telles que les activités génératrices de rejets polluants ou encore celles consommatrices de volumes importants d'eau) peuvent être acceptées sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales nécessaires à prévenir un tel risque. En l'absence de prescription garantissant la protection de la nappe, le projet peut être refusé.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

Les forages et puits, sont interdits sauf ceux nécessaires à l'extension ou l'optimisation du champ captant ou aux études relatives à celui-ci et à la surveillance de la qualité de l'eau,

Les installations de géothermie impliquant la réalisation de forages, le prélèvement et/ou la réinjection d'eau sont interdits.

Les constructions souterraines, bassins, installations souterraines autres que ceux autorisés par l'article 2 sont interdits.

ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 1500 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique. Est autorisée l'extension mesurée du commerce de détail existant dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Concernant les constructions et installations souterraines, sont autorisés :

- Les constructions et installations liées à l'exercice des missions de services publics (type canalisation, bassin ou station de refou-lement par exemple) issues des compétences eau, assainissement, gestion des milieux aquatiques et préventions des inonda-tions ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes.

- Les autres constructions et installations enterrées sur une profondeur maximum de 2,5 m par rapport au terrain naturel et sous réserve que les fondations n'atteignent pas le niveau haut des nappes d'eau souterraine pouvant être rencontrées, évitant ainsi les rabattements provisoires ou définitifs, la perturbation et l'obstacle aux écoulements souterrains ainsi que la modification de la structure de l'aquifère.

Il est recommandé de réaliser une étude de sol ou géotechnique et un suivi piézométrique longue durée afin de s'assurer le cas échéant du respect de cette condition.

- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations.

- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur maximum de 2,5m par rapport au terrain naturel.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau.***	60%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies		Non réglementée
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	Non réglementée
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Non réglementée
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	Habitation/ bureau = 20 % minimum Commerce et activités de service / autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. Équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions ci-dessous :

ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX DE RUISSELEMENT

L'objectif poursuivi doit être la contribution à la transparence hydraulique, en infiltrant 100% des eaux pluviales générées par un projet sur l'unité foncière. Il s'agit de viser le « zéro rejet » vers le système public de collecte pour privilégier la recharge des nappes souterraines.

Pour garantir la pérennité de la ressource souterraine, l'infiltration doit porter sur une eau de qualité. Ainsi, les eaux pluviales générées par les toitures et terrasses peuvent être infiltrées directement. Les eaux pluviales issues des zones imperméabilisées (telles que notamment les zones de stockages, les quais de déchargement, les voies et

zones soumises au passage de poids lourds et transport de matières dangereuses…) pourront se voir imposer des dispositifs filtrants et/ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface.
Pour les projets et opérations sur l'existant, il doit être recherché au maximum la déconnexion des eaux pluviales du système d'assainissement pour en réaliser l'infiltration selon les principes exposés ci-dessus.
Aussi les espaces de pleine terre réalisés et maintenus sur l'unité foncière, peuvent être multi-usages et permettre ainsi la gestion des eaux pluviales et l'introduction d'une biodiversité. En ce sens, les solutions fondées sur la nature et alternatives au système d'assainissement traditionnel, appelées également techniques « vertes » (il s'agit notamment de création d'ilots de biodiversité types mares ou zones humides, noues plantées multi-espèces…), y sont permises.
Les techniques « grises » de gestion (telles que notamment les revêtements poreux, structures réservoir, tranchées d'infiltration…) envisagées en second lieu, ne peuvent prendre place sur les espaces verts de pleine terre.

II. CAS PARTICULIER

Par exception, lorsque l'unité foncière est concernée par le Plan d'Exposition aux Risques « mouvement de terrain » repris aux Servitudes d'Utilité Publique :

En zones dites bleues du PER, l'infiltration des eaux pluviales en provenance des surfaces bâties est interdite.

Pour satisfaire à la nécessité de recharge des nappes d'eau souterraine, les eaux pluviales générées sur les zones bleues doivent, en priorité, être renvoyées vers les zones blanches pour infiltration et à distance des cavités connues dans ce secteur. En cas d'impossibilité technique ou administrative dûment justifiée, les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau public de collecte.

CHAPITRE 11. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UOP11 DITE « QUARTIER DE LA BOURGOGNE » A TOURCOING

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone urbaine porte sur la mise en œuvre du projet de Renouvellement Urbain du quartier de la Bourgogne à Tourcoing. Elle est très majoritairement dédié à l'habitat au travers la réalisation de logements collectifs et/ ou individuels. Elle accueille par ailleurs une forte mixité de fonctions urbaines avec entre autre la réalisation d'Equipements publics ou privés, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration, d'artisanat et commerces de détail, de bureaux, d'entrepôts et de toute autre activité économique compatible avec un environnement urbain bâti. Cette opération s'inscrit dans le cadre de nouvelles constructions, de la réhabilitation de celles existantes et de changement de destination d'un ancien site industriel, dans le respect des qualités urbaines, architecturales et paysagères.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 1500 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

Les travaux de transformation, de réhabilitation et les changements de destination doivent faire l'objet d'une bonne intégration à l'ensemble urbain environnant.

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE	
Emprise au sol maximum	***Habitation***	70%	
	Commerce et Activités de service / Bureau:	Non réglementé	
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non réglementé	
	Autres activités des secteurs primaire, secondaires ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée	
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	***Habitation/ commerce et activité de service/ autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire/ exploitation agricole et forestière***	Cf. plan des hauteurs
		équipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementée
	Hauteur façade	***Habitation/ commerce et activité de service/ autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire/ exploitation agricole et forestière***	Cf. plan des hauteurs
		équipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementée
	Hauteur relative	Non réglementée	
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Habitation/ commerce et activité de service/ autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire/ exploitation agricole et forestière***	Les constructions et installations peuvent être édifiées à l'alignement ou en limite des emprises publiques ou des voies ouvertes à la circulation existantes ou à créer. Une partie des constructions peut adopter un retrait justifié par des considérations esthétiques, architecturales ou fonctionnelles. Toutefois, tout ou partie des constructions en retrait de l'alignement ou des emprises publiques ou des voies ouvertes à la circulation existantes ou à créer peuvent être autorisées pour des raisons architecturales ou esthétiques si ces constructions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.	
	équipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementée	
	Bande de constructibilité	Non réglementée	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> À moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> La construction doit s'implanter en retrait de la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). La construction est toutefois autorisée à jouxter les limites séparatives sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres	

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		sur la limite séparative. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
	Implantation par rapport aux limites non latérales	La construction doit être implantée en retrait de la limite séparative non latérale. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Toutefois, dans le cas d'unité foncière ou d'une partie d'une unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 10 mètres : La construction est autorisée à jouxter la limite séparative non latérale sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative non latérale, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres devra respecter une distance suffisante pour permettre l'entretien de ces espaces et un accès sécurisé aux véhicules de secours et d'incendie.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	- habitation = 15% - bureau = 15% - commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés ; - équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés.
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement.
Stationnement		Cf. plan des stationnements Pour la destination « commerce et activité de service » : les normes chiffrées du livre 1 ne s'appliquent pas. La norme suivante s'applique : le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que les besoins en stationnement de ce projet sont assurés.

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 12. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UOP12 DITE « QUARTIER DE LA LIONDERIE » À HEM

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone urbaine porte sur la mise en œuvre du projet de Renouvellement Urbain du quartier de la Lionderie à Hem. Cette zone urbaine est très majoritairement dédiée à l'habitat, et regroupe de manière variée des logements collectifs, individuels groupés ou individuels pavillonnaires. cette zone urbaines accueille dans certains cas une forte mixité des fonctions en matière d'équipements, de services, de commerces et de bureaux. Les constructions s'inscrivent le plus souvent dans une opération d'ensemble récente, de densité élevée à moyenne en fonction des tissus environnants, avec une organisation d'ensemble des implantations et des traitements des espaces libres à préserver.

Le maintien et le développement de la mixité fonctionnelle, l'amélioration de l'habitat existant et des abords des constructions, sont recherchés, dans le respect des qualités urbaines, architecturales et paysagères d'ensemble du projet initial.

Cette zone urbaine porte sur la mise en œuvre du projet de Renouvellement Urbain du quartier de la Lionderie à HEM. Elle est très majoritairement dédiée à l'habitat au travers de la réalisation de logements individuels et collectifs ainsi qu'une opération de béguinage. Pour désenclaver et dynamiser le quartier, des équipements publics sont également autorisés, tout comme des commerces et activités de services.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation*** ***Commerce et Activités de service / Bureau.***	40 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies		Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ; - soit observer un retrait maximum de 3 mètres par rapport à l'alignement ou la limite en tenant lieu à la condition de réserver un espace paysager dans ce retrait. A défaut, les constructions doivent observer un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≤12 mètres : À moins que les constructions ne jouxtent la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s), la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur > 12 mètres, les constructions peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives ou jouxter une seule limite séparative latérale. Pour tous les retraits, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Les constructions sont toutefois autorisées à jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s)

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative non latérale, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 20% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. Équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 13. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UOP13 DITE « QUARTIER ALMA EPEULE » À ROUBAIX

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone urbaine porte sur la mise en œuvre du projet de Renouvellement Urbain du quartier ALMA et du quartier EPEULE à ROUBAIX

Elle est très majoritairement dédié à l'habitat au travers la réalisation de logements collectifs et/ ou individuels. Elle accueille par ailleurs dans certains cas une forte mixité de fonctions urbaines avec la réalisation d'Equipements publics ou privés, de services, de commerces, des activités économiques et de bureaux. Les opérations s'inscrivent dans le cadre de nouvelles constructions et de la réhabilitation de celles existantes dans le respect des qualités urbaines, architecturales et paysagères.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 2000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE	
Emprise au sol maximum	***Habitation***	70%	
	Commerce / Activités de service / Bureau:	Non réglementé	
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non réglementé	
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée	
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	***Habitation/ commerce et activité de service/ autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire/ exploitation agricole et forestière***	Cf. plan des hauteurs
		équipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementée
	Hauteur façade	***Habitation/ commerce et activité de service/ autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire/ exploitation agricole et forestière***	Cf. plan des hauteurs
		équipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementée
	Hauteur relative	Non réglementée	
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Habitation/ commerce et activité de service/ autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire/ exploitation agricole et forestière***	Les constructions et installations peuvent être édifiées à l'alignement ou en limite des emprises publiques ou des voies ouvertes à la circulation. Une partie des constructions peut adopter un retrait justifié par des considérations esthétiques, architecturales ou fonctionnelles. Toutefois, tout ou partie des constructions en retrait de l'alignement ou des emprises publiques ou des voies ouvertes à la circulation peuvent être autorisées pour des raisons architecturales ou esthétiques si ces constructions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.	
	équipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementée	
	Bande de constructibilité	Non réglementée	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales pour toutes les destinations sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> À moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> La construction doit s'implanter en retrait de la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). La construction est toutefois autorisée à jouxter les limites séparatives sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative,	

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
	Implantation par rapport aux limites séparatives latérales pour les équipements d'intérêt collectif et services publics	non réglementé
	Implantation par rapport aux limites non latérales Implantation par rapport aux limites séparatives latérales pour toutes les destinations sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics	La construction doit être implantée en retrait de la limite séparative non latérale. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Toutefois, dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 10 mètres : La construction est autorisée à jouxter la limite séparative non latérale sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative non latérale, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
	Implantation par rapport aux limites séparatives non latérales pour les équipements d'intérêt collectif et services publics	non réglementé
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres devra respecter une distance suffisante pour permettre l'entretien de ces espaces et un accès sécurisé aux véhicules de secours et d'incendie.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	- habitation = 15% - bureau = 15% - Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés ; - équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés.
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement.
Stationnement		Cf. plan des stationnements Pour la destination « commerce et activité de service » : les dispositions du livre 1 ne s'appliquent pas. La disposition suivante

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		s'applique : le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que les besoins en stationnement de ce projet sont assurés.

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 14. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UOP14 DITE « QUARTIER PILE 3 PONTS » À ROUBAIX

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone urbaine porte sur la mise en œuvre du projet de Renouvellement Urbain du quartier PILE et quartier 3 PONTS à ROUBAIX

Elle est très majoritairement dédié à l'habitat au travers la réalisation de logements collectifs et/ ou individuels. Elle accueille par ailleurs dans certains cas une forte mixité de fonctions urbaines avec la réalisation d'Equipements publics ou privés, de services, de commerces, des activités économiques et de bureaux. Les opérations s'inscrivent dans le cadre de nouvelles constructions et de la réhabilitation de celles existantes dans le respect des qualités urbaines, architecturales et paysagères.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE	
Emprise au sol maximum	***Habitation***	70%	
	Commerce / Activités de service / Bureau :	Non réglementé	
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non réglementé	
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée	
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	***Habitation/ commerce et activité de service/ autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire/ exploitation agricole et forestière***	Cf. plan des hauteurs
		équipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementée
	Hauteur façade	***Habitation/ commerce et activité de service/ autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire/ exploitation agricole et forestière***	Cf. plan des hauteurs
		équipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementée
	Hauteur relative	Non réglementée	
Implantation des constructions par rapport aux voies	***Habitation/ commerce et activité de service/ autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire/ exploitation agricole et forestière***	Les constructions et installations peuvent être édifiées à l'alignement ou en limite des emprises publiques ou des voies ouvertes à la circulation. Une partie des constructions peut adopter un retrait justifié par des considérations esthétiques, architecturales ou fonctionnelles. Toutefois, tout ou partie des constructions en retrait de l'alignement ou des emprises publiques ou des voies ouvertes à la circulation peuvent être autorisées pour des raisons architecturales ou esthétiques si ces constructions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.	
	équipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementée	
	Bande de constructibilité	Non réglementée	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales pour toutes les destinations sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics***	<u>Dans une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> À moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> La construction doit s'implanter en retrait de la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). La construction est toutefois autorisée à jouxter les limites séparatives sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative,	

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
	Implantation par rapport aux limites séparatives latérales pour les équipements d'intérêt collectif et services publics	non réglementé
	Implantation par rapport aux limites non latérales pour toutes les destinations sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics	La construction doit être implantée en retrait de la limite séparative non latérale. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Toutefois, dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 10 mètres : La construction est autorisée à jouxter la limite séparative non latérale sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative non latérale, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
	Implantation par rapport aux limites non latérales pour les équipements d'intérêt collectif et services publics	non réglementé
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres devra respecter une distance suffisante pour permettre l'entretien de ces espaces et un accès sécurisé aux véhicules de secours et d'incendie.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	- habitation = 15% - bureau = 15% - commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés ; - équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés.
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		Pour la destination « commerce et activité de service » : les dispositions du livre 1 ne s'appliquent pas. La disposition suivante s'applique : le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que les besoins en stationnement de ce projet sont assurés.

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 15. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UOP15 DITE « LILLE SUD – JB CLEMENT » À LILLE

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone urbaine porte sur la mise en œuvre du projet de Renouvellement Urbain du quartier **LILLE SUD – JB CLEMENT à LILLE.**

Cette zone se caractérise par une mixité fonctionnelle à dominante résidentielle et une forte présence d'implantation ou de bâtiments d'activités. Le tissu se caractérise principalement par des constructions implantées de manière très dense ou dense, et formant le plus souvent un front bâti continu.

L'intensification, la dynamisation en termes de services et de commerces, et l'accompagnement de la mutation du tissu ancien, sont fortement recherchés.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 2000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation***	50%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaires ou tertiaire / Commerce / Activités de service	75%
	Cas particuliers pour toutes les destinations	Le dépassement de l'emprise au sol maximum prévue ci-dessus est autorisé dans les cas suivants : - Pour les travaux portant sur une construction existante, si le dépassement de l'emprise est justifié par une mise en conformité avec les normes de sécurité incendie et d'accessibilité prévues par le code de la construction et de l'habitation; - Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 500 m² qui sont, soit situés à l'angle de 2 voies, soit entre 2 voies distantes de moins de 15 m; - En cas de dent creuse.
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf.. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf.. dispositions générales) Au-delà de cette hauteur, il peut être édifié un ou deux étages maximum en retrait ou des combles aménagés comprenant un ou deux niveaux dont le gabarit sur rue serait contenu dans une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée quand elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel.
Implantation des constructions par rapport aux voies		Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Toutefois, un retrait peut être envisagé pour des motifs de qualité urbaine et sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	Dans une bande de 12 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : Toute construction doit être implantée en jouxtant les limites séparatives latérales. Cependant, il peut être dérogé à l'implantation d'une construction en limite séparative si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'éclairement d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. A défaut d'être implanté en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche. Dans une bande de 12 à 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : Toute construction doit être implantée en jouxtant les limites séparatives latérales. A défaut d'être implantée en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale à partir de 3,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives latérales à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		Cependant, cette hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative (latérale ou non latérale) peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation d'un bâtiment, s'il est contigu à un bâtiment existant dépassant cette hauteur uniquement sur la limite séparative concernée et dans la limite de la hauteur du bâtiment contigu existant. <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales</u> : Toute construction doit être implantée en jouxtant les limites séparatives latérales. A défaut d'être implantée en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche. Tout point du bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale à partir de 3,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives (latérales ou non latérale) à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
	Implantation par rapport aux limites non latérales	<u>Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à quinze mètres :</u> La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,50 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou les limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées. Cependant, cette hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative non latérale peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation d'un bâtiment, s'il est contigu à un bâtiment existant dépassant cette hauteur, uniquement sur la limite séparative concernée et dans la limite de la hauteur du bâtiment contigu existant. <u>Dans tous les autres cas :</u> Tout point du bâtiment doit être compris dans un gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale à partir de 3,50 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. A défaut d'être implanté en limite séparative, le bâtiment doit être implanté à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale la plus proche.
	Constructions légères (exemple : à usage d'abri de jardin ou d'abris à buche)	Les dispositions générales ne s'appliquent pas. Pour les constructions légères à usage d'abris de jardin ou d'abris à bûche dont la surface de plancher et/ou l'emprise au sol sont inférieures ou égales à 10m2 et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres, l'implantation par rapport aux limites séparative n'est pas réglementée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Habitation : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. Activités et services publics : Si elles sont affectées en intégralité à de l'activité ou à des services publics/d'intérêt collectif, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à 4 mètres.
Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions		Les dispositions générales s'appliquent, sauf les dispositions des paragraphes II)A)1 et II)D)2). En plus des dispositions générales, les dispositions suivantes s'appliquent : Choix des matériaux : 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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. L'isolation par l'extérieur est autorisée dans le respect des éléments remarquables à préserver de la façade et sous réserve d'une insertion qualitative dans le contexte urbain et paysager. Dans le cas d'un ravalement portant sur une façade enduite, les revêtements devront

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frotassés ou feutrés. Pour l'environnement paysager des maisons de villes : Les jardins de devant existants sont à préserver. En aucun cas, ils ne peuvent être transformés en stationnement. Les grilles et portails traditionnels en clôture sont à conserver, l'usage d'essences locales est à privilégier. Les principes de composition suivants devront être respectés : o Principes généraux pour les façades et la création d'ouvertures La régularité des ouvertures existantes est à préserver. La création d'ouvertures supplémentaires en façade sera limitée, elles devront s'intégrer dans la régularité des ouvertures existantes. Les ouvertures créées en toiture seront placées dans l'axe des baies de la façade. Les éléments en saillie d'origine de type balcons ou bow-windows sont à conserver, ou à renouveler dans les mêmes caractéristiques en cas de détérioration ou d'impossibilité d'être restaurés o Principes généraux pour les toitures Toute fenêtre de toit sans couverture ne devra pas former saillie sur la toiture. Cette disposition ne s'applique pas aux skydomes, lanterneaux, verrières, etc. des extensions, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère. Pour les projets situés en secteurs protégés, les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être de teinte uniforme, anti réfléchissant et de finition lisse. o Traitement des menuiseries Dans la mesure du possible, les volets roulants ne devront pas être visibles depuis la rue, non compris dans l'emprise des baies et implantés derrière la maçonnerie. Le cas échéant, ils devront être dissimulés derrière un lambrequin. o Matériaux, ornements et modénatures Lors des ravalements, les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor et les modénatures sont à préserver dans la mesure du possible : moulurations, sculptures, chaînages, corniches, encadrements, décors de briques vernissées, polychromie des façades…
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	20% Toutefois, il peut être dérogé à cette obligation si le projet est concerné par l'un des cas particuliers à la règle d'emprise au sol maximale autorisée.
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf.. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 16. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UOP 16 DITE « QUARTIER DES VILLAS » À WATTRELOS

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone urbaine porte sur la mise en œuvre du projet de Renouvellement Urbain du quartier **DES VILLAS à WATTRELOS.**

Cette zone urbaine est très majoritairement dédiée à l'habitat, et accueille dans certains cas une mixité fonctionnelle avec des bureaux, des services et des commerces. Le tissu résidentiel collectif se caractérise par un grand parcellaire très distinct du tissu environnant et des constructions le plus souvent de hauteur élevée, implantées de manière variable en fonction des logiques d'ensemble des opérations immobilières.

L'amélioration des constructions existantes, l'amélioration de l'insertion avec l'environnement urbain et la valorisation des abords des constructions, notamment avec l'espace public, sont recherchées.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau.***	50 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies		Non réglementée
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites latérales***	Non réglementée
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Non réglementée
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	habitation/ bureau = 15% commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 17.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UOP 17.1 DITE « QUARTIER DU NOUVEAU MONS » À MONS-EN-BAROEUL

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone urbaine porte sur la mise en œuvre du projet de Renouvellement Urbain du QUARTIER DU NOUVEAU MONS à MONS-EN-BAROEUL**.**

Cette centralité se caractérisent par une forte mixité fonctionnelle et une offre importante d'équipements publics, de services de proximité, de commerces et de transports publics. Le tissu urbain des centralités urbaines principales se caractérise principalement par un parcellaire de faible taille, très densément bâti et accueillant des constructions formant le plus souvent un front bâti continu et des îlots fermés.

L'intensification et la diversification des usages ainsi que l'optimisation des potentialités foncières sont fortement recherchées.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 5000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service (sauf Artisanat et commerce de détail)/ Bureau.***	60%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)/ Artisanat et commerce de détail	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf.. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf.. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies		Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée..
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ bureau = 15% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. Équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf.. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 17.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UOP 17.2 DITE « QUARTIER DU NOUVEAU MONS » À MONS-EN-BAROEUL

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone urbaine porte sur la mise en œuvre du projet de Renouvellement Urbain du QUARTIER DU NOUVEAU MONS à MONS-EN-BAROEUL**.**

Cette zone urbaine est très majoritairement dédiée à l'habitat, et accueille dans certains cas une mixité fonctionnelle avec des bureaux, des services et des commerces. Le tissu résidentiel collectif se caractérise par un grand parcellaire très distinct du tissu environnant, et des constructions le plus souvent de hauteur élevée, implantées de manière variable en fonction des logiques d'ensemble de l'opération immobilière.

L'amélioration des constructions existantes, l'amélioration de l'insertion avec l'environnement urbain et la valorisation des abords des constructions, notamment avec l'espace public, sont recherchées.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET paysagères

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service / Bureau***	40 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies		Non réglementée
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	Non réglementée
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Non réglementée
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ bureau = 20% Commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. Équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 17.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UOP 17.3 DITE « QUARTIER DU NOUVEAU MONS » À MONS-EN-BAROEUL

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone urbaine porte sur la mise en œuvre du projet de Renouvellement Urbain du QUARTIER DU NOUVEAU MONS à MONS-EN-BAROEUL**.**

Cette zone se caractérise par une mixité fonctionnelle à dominante résidentielle et une forte présence de bâtiments d'activités. Le tissu se caractérise principalement par des constructions implantées de manière très dense ou dense et formant le plus souvent un front bâti continu.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

L'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, est autorisée.

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation*** ***Commerce et Activités de service / Bureau***	40 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ***Exploitation agricole et forestière***	Non réglementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies		Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ Bureau = 20% Commerce et activités de service Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. Équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 18. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UOP 18 DITE « SITE VERLINDE – RUE DANTON » À LOOS

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone urbaine porte sur la mise en œuvre du projet de Renouvellement Urbain du QUARTIER VERLINDE – RUE DANTON à LOOS**.**

Cette centralité se caractérise par une forte mixité fonctionnelle et une offre importante d'équipements publics, de services de proximité, de commerces et de transports publics. Le tissu urbain des centralités urbaines principales se caractérise principalement par un parcellaire de faible taille, très densément bâti et accueillant des constructions formant le plus souvent un front bâti continu et des îlots fermés.

Il s'agit de préserver le caractère existant de la centralité pour des motifs urbains, architecturaux, paysagers ou patrimoniaux.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées incompatibles avec l'habitat ou incompatibles avec la sécurité et la salubrité sont interdites. Elles ne doivent pas entrainer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 5000 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

La reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'approbation du PLU est autorisée. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée (sous réserve du respect de toutes les autres règles, notamment du coefficient d'emprise au sol maximum autorisé).

L'agriculture urbaine est autorisée sous réserve que l'activité soit compatible avec un environnement habité et sous réserve que l'activité n'entraine pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce et Activités de service (sauf Artisanat et commerce de détail) / Bureau***	50 %
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau) / Artisanat et commerce de détail	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Réglementée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies		Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. - soit observer un retrait de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Les constructions doivent s'implanter afin de constituer un front bâti. Cette obligation ne s'applique pas : - aux unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur inférieure ≤ à 5 mètres ou supérieure à 12 mètres ; - pour créer des percées visuelles entre deux constructions ; - pour permettre la création d'accès ou de voies nouvelles ouvertes à la circulation. Les constructions en 2nd rang peuvent être implantées en retrait dès lors que le front bâti est constitué.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions doivent jouxter les limites séparatives latérales de manière à constituer un front bâti d'une limite séparative à l'autre. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Dès lors que la façade sur rue, existante ou prévue par le projet, respecte les dispositions d'implantation par rapport aux voies, les autres façades peuvent s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Pour les unités foncières dont la partie riveraine de la voie ouverte à la circulation ou d'une emprise publique est d'une largeur ≥ 12 mètres, un retrait ≥ à 3 mètres par rapport à une seule limite

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
		séparative est autorisé. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
	Implantation par rapport aux limites non latérales	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) située(s) dans une profondeur de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu, les constructions sont autorisées à jouxter, sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) non latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés minimum***	Habitation/ bureau= 15% Commerce et activités de service Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. Équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 19. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UOP19 DITE « PARC DES BORDS DE DEULE » À SAINT-ANDRE LEZ LILLE ET MARQUETTE LEZ LILLE

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UOP19 dite «Parc des Bords de Deûle» située à SAINT-ANDRE LEZ LILLE et MARQUETTE LEZ LILLE est une zone majoritaire de parc à vocation métropolitaine. À la lisière du parc, à l'Ouest et au Sud, une frange urbanisée permettra d'implanter de nouveaux équipements, dont notamment une piscine métropolitaine, une médiathèque intercommunale et de répondre aux besoins de ses habitants par le développement de nouveaux programmes de logements à vocation mixte.

Ce site sera bientôt desservi par une ligne de Transport en Commun en Site Propre (TCSP), via un tramway. Ainsi, la diversification des fonctions urbaines, la densification ainsi que l'innovation architecturale sont à soutenir dans cette zone.

Dans la partie urbanisée, la mixité fonctionnelle est à favoriser, notamment autour des futures stations de tramway.

SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » autre que celles autorisées par l'article 2 sont interdites.

ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont autorisés.

Les constructions et installations de la sous destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées, dans la limite de 2500 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les Dispositions Générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		50%
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs Le secteur est concerné par un plafond de hauteur spécifique, tel que défini dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		Les constructions et installations peuvent être édifiées : - à l'alignement ou en limite des emprises publiques ou des voies ouvertes à la circulation. Une partie des constructions peut adopter un retrait justifié par des considérations esthétiques, architecturales ou fonctionnelles, - en retrait de l'alignement ou des emprises publiques ou des voies ouvertes à la circulation Des retraits particuliers peuvent être imposés pour des raisons techniques ou paysagères liés au passage du tramway.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions peuvent s'implanter : - en retrait de la limite séparative, - en limite séparative. Certaines parties de bâtiment peuvent adopter un retrait justifié par des considérations esthétiques, architecturales ou fonctionnelles.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
	Espaces de pleine terre végétalisés	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arboré. 30% d'espaces de pleine terre végétalisés minimum
	Espace paysagers communs	Pour toutes opérations de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement.
Stationnement		Cf. plan des stationnements

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RÈGLEMENT ÉCRIT

LIVRE IV. ZONES SPÉCIFIQUES ET DE PROJETS PUBLICS

TITRE 2. ZONES UZAC



PLU APPROUVÉ PAR LE CONSEIL MÉTROPOLITAIN DU 28 JUIN 2024

MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

TITRE 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES UZAC

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ5 DITE Z.A.C « LA GAIE PERCHE » À COMINES

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ5 dite la Z.A.C. « La Gaie Perche » à COMINES est une zone économique réservée à des activités de commerce de gros, de transport, d'entrepôt, de service, de bureaux et de fabrication, dans laquelle les activités de vente aux particuliers sont interdites.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 460.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Les activités de vente au détail sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
2. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
3. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.

4. Les dépôts à l'air libre autres que ceux autorisés à l'article 1 sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie. Les dépôts de vieilles ferrailles sont autorisés dans la limite de 5 m².
5. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de chaque unité foncière.

Ne sont pas pris en compte dans l'application du rapport ci-dessus, quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux :

- les aires de stockage à l'air libre
- les bassins de décantation, de traitement, de recyclage
- les aires de stationnement
- et tout dispositif ou appareillage externe nécessaire à la bonne marche de l'installation, sans que l'emprise totale de ces dispositifs, y compris les bâtiments construits, excède 80% de la surface totale

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 19,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente, la hauteur absolue est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Exceptions :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées.
- Cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement de l'activité.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 17,50 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou à la limite des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies de circulation. Les quais de chargement côté voirie doivent être implantés avec un recul minimum de 30 mètres par rapport à celle-ci.

Un recul minimal de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 945 doit être respecté le long de la limite de la zone.

Un recul de 35 mètres à partir de l'axe de la voie de contournement doit être respecté le long de la limite de la zone.

Toutefois, les transformateurs peuvent être implantés en respectant l'alignement des clôtures en façade de lot, c'est à dire à deux mètres de la limite parcellaire.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En limite du terrain, l'implantation des bâtiments doit permettre l'entretien facile du sol et des constructions, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les prospects entre bâtiments doivent permettre l'entretien facile du sol et des constructions, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. TRAITEMENT DES FAÇADES ET DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un mouvement de terrain ou des plantations.

Les constructions doivent être caractérisées par la simplicité des volumes, l'unité des structures et des matériaux, l'homogénéité des coloris retenus pour les façades (bardages, panneaux de façades, etc…).

II. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent ne créer aucune gêne à la circulation en réduisant notamment la visibilité au droit des sorties.

Les clôtures séparant les parcelles des voies publiques primaires et secondaires doivent être implantées à l'intérieur des parcelles à 2 mètres de l'alignement. Dans cet intervalle doit obligatoirement être plantée une haie à feuillage persistant, dont la hauteur doit être réglée avec celle de la clôture et les essences précisées au dossier de permis de construire.

Les clôtures doivent être composées d'un grillage ou d'un treillis soudé plastifié de coloration verte. Les poteaux doivent être métalliques plastifiés coloration verte et entretenus contre la rouille.

Les clôtures en limites séparatives sont établies à frais commun et doivent être composées d'un grillage tel que décrit ci-dessus. En limite séparative, deux acquéreurs voisins peuvent s'ils le désirent remplacer la clôture par une haie dont l'épaisseur à maturité des espèces plantées est de 1 mètre.

En limite de zone et en limite parcellaire, les clôtures doivent être implantées en limite de l'unité foncière.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Les espaces libres intérieurs plantés ou engazonnés doivent couvrir au minimum 20% de la superficie de chaque lot ou groupe de lot, le solde étant réservé à la circulation, et parking.

Les parkings réalisés en dalles béton perforé permettant l'engazonnement ne sont pas considérés comme faisant partie de ces 20 %.

Il doit être planté au moins un arbre pour 100 m² d'espaces verts pour chaque unité foncière en plus des plantations inscrites au plan.

Les marges de recul en façade doivent être plantées sur une largeur minimale de 1 mètre au-delà de la clôture (l'espace entre voirie et clôture, soit 2 mètres, étant également planté), à l'aide d'arbres ou d'arbustes. Cette règle peut faire l'objet d'adaptation sous réserve que les surfaces non plantées dans les marges de recul soient compensées en surface équivalente à l'intérieur de l'unité foncière.

Les terrains éventuellement réservés aux extensions doivent être plantés ou engazonnés en attendant leur utilisation définitive.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent conformément au code de l'urbanisme.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

III. NORMES

Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Dans tous les cas le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être assurés en dehors de l'emprise publique.

IV. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1/ et 2/, afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres.

V. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les surfaces de stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement (stationnement véhicules légers) et ceinturées de haies d'une hauteur maximale de 1,75 mètres.

Les abris pour véhicules à 2 roues doivent être masqués par des massifs d'arbustes à feuillage persistant taillés et entretenus comme une haie dont la hauteur maximale à maturité des espèces ne dépasse pas 2 mètres.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Aux intersections, les accès doivent être éloignés de 15 mètres au minimum des extrémités de courbes de raccordement des bordures de chaussées.
- Une seule entrée de 12 mètres maximum de largeur est autorisée par lot sauf adaptation justifiée par l'importance du lot et la spécificité de l'activité.
- Les barrières levantes, ou similaires doivent être situées de telle façon qu'elles ne provoquent pas de gêne à la circulation sur la voirie commune.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Chaque unité foncière doit être munie d'un dispositif d'assainissement non collectif avant rejet tant qu'une station d'épuration n'aura pas été mise en place sur Comines.
- Les eaux pluviales recueillies sur toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'un tamponnement individuel afin de limiter le débit rejeté à 2 litres/ha/sec au moyen d'une technique alternative. Sur sa parcelle, le

propriétaire doit faire installer un piégeage primaire des hydrocarbures (lame plongeante) et des sables (décantation et filtre géotextile). Pour les parcelles à risque, une vanne d'isolement doit être installée à l'amont du dispositif de tamponnement.

- Les branchements sur canalisation d'amenée d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphone doivent être effectués au point de raccordement le plus proche des limites de la parcelle du terrain.

CHAPITRE 9. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ9 DITE Z.A.C. DE « LA JAPPE-GESLOT » À FACHES THUMESNIL

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ9 dite la Z.A.C. de « la Jappe-Geslot » à FACHES THUMESNIL est une zone urbaine mixte visant à accueillir des logements ainsi que des locaux d'activités.

Ce projet d'éco-quartier est en effet issu de la requalification d'un secteur composé d'anciens terrains de sports en friche et d'habitat ancien dégradé afin d'y recomposer un quartier de logements variés dans un cadre urbain et paysager qualitatif.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Est interdit le commerce de détail autre que celui autorisé par l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone défini ci-dessus.

Est autorisé le commerce de détail dans la limite de 1000 m² de surfaces de plancher qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce / Activités de service / Bureau***	60%
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementée
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors bureau)	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	19 mètres
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Réglementée (cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		Les constructions et installations peuvent être édifiées à l'alignement ou en limite des emprises publiques ou des voies ouvertes à la circulation. Une partie des constructions peut adopter un retrait justifié par des considérations esthétiques, architecturales ou fonctionnelles. Toutefois, tout ou partie des constructions en retrait de l'alignement ou des emprises publiques ou des voies ouvertes à la circulation peuvent être autorisées pour des raisons architecturales ou esthétiques si ces constructions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives latérales***	La construction doit jouxter la ou les limites séparatives. Toutefois, la construction est autorisée à s'implanter en retrait de la ou des limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales : La construction est autorisée à jouxter la limite séparative sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
	Implantation par rapport aux limites non latérales	La construction doit être implantée en retrait des limites séparatives non latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Toutefois, dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 10 mètres : la construction est autorisée à jouxter la/les limite(s) séparative (s) non latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à là ou aux limites séparatives non latérales, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de là ou des limites concernées.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	habitation/ bureau = 15% commerce et activités de service / Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (hors Bureau) = les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux

		constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arborés. équipements d'intérêt collectif et services publics = non réglementés
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Pour le logement, les aires de stationnement des véhicules pour l'habitation doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après : Social = 1 place/logement Résidence séniors = 1 place pour 4 unités Pour le reste de la programmation au minimum 1 place par logement. Aucun stationnement visiteur n'est exigé Pour les autres destinations : les emplacements destinés au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être réalisés en dehors des voies publiques

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 11. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ11.1 DITE Z.A.C « PARC D'ACTIVITÉS » DE LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ11.1 dite la Z.A.C. « Parc d'activités de LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS » est une zone économique destinée à l'accueil d'activités tertiaires.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains de campement et de caravanage, et toute forme d'habitat mobile, à l'exclusion des terrains spécialement aménagés pour l'accueil des nomades.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles de plus de 5m², de matériaux de démolition, de déchets, sauf lorsqu'il s'agit de déchetteries organisées par une collectivité locale, et les dépôts à l'air libre d'anciens véhicules désaffectés et sauf les exceptions prévues à l'article 2.
5. Les constructions à usage d'habitation, et la création de logements par division ou changement de destination, sauf les exceptions prévues à l'article 2.
6. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
7. Les commerces, sauf les exceptions prévues à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
2. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
3. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.

4. Les dépôts à l'air libre autres que ceux autorisés à l'article 1 sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie. Les dépôts de vieilles ferrailles sont autorisés dans la limite de 5 m².
5. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.
7. Sont autorisées les constructions à usage de commerce si elles constituent des services communs liés aux activités installées sur la zone, dont les stations-services.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. **DÉFINITION**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. **NORME**

La surface d'emprise des constructions et installations ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Les constructions, voiries, aires de stationnement, aires de stockage, ainsi que toute surface imperméabilisée ne peuvent excéder 80 % de la superficie de l'unité foncière.

B. HAUTEURS

1. **HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur absolue au faîtage des constructions ne peut excéder 14 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente, la hauteur absolue est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Exceptions :

c. Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).

d. Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).

e. Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.

f. Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées.

g. Cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement de l'activité.

h. Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. **HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES**

Non réglementée.

3. **HAUTEUR RELATIVE**

Non réglementée.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum :
- de 35 mètres par rapport à la rue Marcel Sembat,
- de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'une voie privée, dans les autres cas.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Tout point d'un bâtiment doit être :

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur sur les limites séparatives. La référence aux limites séparatives est à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent,
- et à une distance comptée horizontalement du point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à :
- 30 mètres par rapport à la zone à urbaniser différée située à l'ouest de la Z.A.C,
- 5 mètres dans les autres cas.

2. La construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière est interdite.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte à un site urbain ou à un ensemble architectural de qualité.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1) ci-dessus.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz 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. À défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètres.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

- Les clôtures édifiées en limite de voie privée ou publique doivent observer un retrait de 2 mètres par rapport à l'alignement. Ce retrait doit être planté de haies vives.
- Les clôtures ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures pleines ou murs bahuts ne sont pas autorisés.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

- Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures pleines ou murs bahuts ne sont pas autorisés.

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères complète le document du P.L.U.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Les espaces végétalisés doivent couvrir au minimum 20% de la superficie de l'unité foncière.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent conformément au code de l'urbanisme.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. NORMES

1. **SUR CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE DES SURFACES SUFFISANTES DOIVENT ÊTRE RÉSERVÉES :**

a. pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

b. pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

- Pour les constructions à usage de commerce ou de bureaux, il doit être créé au moins une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.
- Dans tous les cas le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être assurés en dehors de l'emprise publique.

c. Il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

2. **TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 11. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ11.2 DITE Z.A.C « PARC D'ACTIVITES DE LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS » À LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS -

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ11.2 dite la Z.A.C. « Parc d'activités de Lesquin, Fretin et Sainghin-en-Mélantois » à LESQUIN, FRETIN et SAINGHIN-EN-MELANTOIS est une zone d'activités organisée ou à organiser où les commerces, les bureaux et les services sont limités. Cette zone est destinée à l'accueil d'activités de logistique.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains de campement et de caravanage, et toute forme d'habitat mobile, à l'exclusion des terrains spécialement aménagés pour l'accueil des gens du voyage.
3. Les carrières.
4. Les constructions à usage d'habitation et la création de logements par division ou changement de destination, sauf les exceptions suivantes :

- La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
- Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitations sont autorisées si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des constructions et installations à usage industriel.

5. Les stations-service sous immeubles occupés par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
6. Les commerces et services sont interdits sauf les constructions à usage de commerce si elles constituent des services communs liés aux activités installées sur la zone, dont les stations-services.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit être riveraine d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 10 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux travaux effectués sur des constructions existantes, ni à la construction des bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France.
2. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

II. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Sont autorisées les constructions à usage de bureaux nécessaires à un établissement industriel, artisanal ou commercial.
2. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment (autre qu'à usage d'habitation) détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

3. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :
- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.

4. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
5. Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
6. Les dépôts à l'air libre sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie.
7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.
8. Sont autorisées les constructions à usage de commerce si elles constituent des services communs liés aux activités installées sur la zone, dont les stations-services.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. **DÉFINITION**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel

2. **NORME**

La surface d'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière quel que soit le mode principal d'occupation.

Les constructions, voiries, aires de stationnement, aires de stockage, ainsi que toute surface imperméabilisée ne peuvent excéder 80% de la superficie de l'unité foncière.

B. HAUTEURS

1. **HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur absolue au faîtage des constructions ne peut excéder 15 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

2. **HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES**

La hauteur des constructions ne peut excéder 21 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

3. **HAUTEUR RELATIVE**

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan).

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul).

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :
- 45 mètres par rapport à la limite du chemin de Phalempin ou la rue Henri Ghesquière,
- 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'une voie privée, dans les autres cas.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Tout point d'un bâtiment doit être :
- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir de 4,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives. La référence aux limites séparatives est à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent,
- et à une distance comptée horizontalement du point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à :
  - 40 mètres par rapport à la limite de la zone à urbaniser différée située à l'ouest de la Z.A.C,
  - 10 mètres par rapport à une zone d'activités,
  - 5 mètres dans les autres cas.

L'implantation de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière est interdite.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieures à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte à un site urbain ou à un ensemble architectural de qualité.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

a/ Choix des matériaux

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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

b/ Traitement des façades

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1/ ci-dessus.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz 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. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

3. **TRAITEMENT DES CLÔTURES**

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées :

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures édifiées en limite de voie privée ou publique doivent observer un retrait de 2 mètres par rapport à l'alignement. Ce retrait doit être planté de haies vives.

Les clôtures ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou murs bahuts ne sont pas autorisés.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a/ ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou murs bahuts ne sont pas autorisés.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères complète le document du P.L.U.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

1. Espaces libres de chaque unité foncière

Les espaces végétalisés doivent couvrir au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière sauf dans les deux cas ci-dessous :

- sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.
- en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

2. Les espaces situés entre les bâtiments et les limites de zones urbaine mixte, à urbanisée, agricole ou naturelle doivent être plantés d'arbres de haute tige, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.
3. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

1. **CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION**

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L.421-3 alinéa 6 du code de l'urbanisme).

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

3. NORMES

4. Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées :
- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

5. Dans tous les cas le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être assurés en dehors de l'emprise publique.
6. Il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

4. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :
- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

5. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 11. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ11.3 DITE Z.A.C « PARC D'ACTIVITES DE LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS » À LESQUIN, FRETIN ET SAINGHIN-EN-MELANTOIS

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ11.3 dite la Z.A.C. « Parc d'activités de Lesquin, Fretin et Sainghin-en-Mélantois » à LESQUIN, FRETIN et SAINGHIN-EN-MELANTOIS est une zone d'activités organisée ou à organiser où les commerces, les bureaux et les services sont limités. Cette zone est destinée à l'accueil d'activités où les commerces, les bureaux et les services sont limités.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains de campement et de caravanage, et toute forme d'habitat mobile, à l'exclusion des terrains spécialement aménagés pour l'accueil des gens du voyage.
3. Les carrières.
4. Les constructions à usage d'habitation et la création de logements par division ou changement de destination, sauf les exceptions suivantes :

- La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
- Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitations sont autorisées si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des constructions et installations à usage industriel.

5. Les stations-service sous immeubles occupés par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
6. Les commerces et services sont interdits sauf Les commerces et services sont interdits sauf :

- les constructions à usage de commerce si elles constituent des services communs liés aux activités installées sur la zone, dont les stations-services.
- les commerces et services à raison de 1 % de la superficie de l'unité foncière sans pouvoir dépasser 250 m² de surface de plancher par unité foncière, s'il constitue le complément d'une activité industrielle ou artisanale installée sur l'unité foncière.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit être riveraine d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 10 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux travaux effectués sur des constructions existantes, ni à la construction des bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France.
2. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

II. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Sont autorisées les constructions à usage de bureaux nécessaires à un établissement industriel, artisanal ou commercial.
2. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment (autre qu'à usage d'habitation) détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
3. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.

4. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
5. Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.
7. Sont autorisées les constructions à usage de commerce si elles constituent des services communs liés aux activités installées sur la zone, dont les stations-services.
8. Sont autorisés les commerces et services à raison de 1 % de la superficie de l'unité foncière sans pouvoir dépasser 250 m² de surface de plancher par unité foncière, s'il constitue le complément d'une activité industrielle ou artisanale installée sur l'unité foncière.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. **DÉFINITION**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. **NORME**

La surface d'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière quel que soit le mode principal d'occupation.

Les constructions, voiries, aires de stationnement, aires de stockage, ainsi que toute surface imperméabilisée ne peuvent excéder 80% de la superficie de l'unité foncière.

B. HAUTEURS

1. **HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur absolue au faîtage des constructions ne peut excéder, par rapport au niveau naturel de l'unité foncière :

- 10 mètres dans la partie de la zone concernée par un plafond de hauteur, repéré au plan de zonage par une étoile,
- 12 mètres dans le reste de la zone.

2. **HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES**

La hauteur des constructions ne peut excéder 21 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan).

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul).

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 45 mètres par rapport à la limite du chemin de Phalempin ou la rue Henri Ghesquière,
- 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'une voie privée, dans les autres cas.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Tout point d'un bâtiment doit être :

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir de 4,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives. La référence aux limites séparatives est à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent,
- et à une distance comptée horizontalement du point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à :
  - 40 mètres par rapport à la limite de la zone à urbaniser différée située à l'ouest de la Z.A.C,
  - 10 mètres par rapport à une zone d'activités,
  - 5 mètres dans les autres cas.

L'implantation de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière est interdite.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieures à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte à un site urbain ou à un ensemble architectural de qualité.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

a/ Choix des matériaux

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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

b/ Traitement des façades

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

2. **TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1) ci-dessus.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz 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. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

3. **TRAITEMENT DES CLÔTURES**

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées :

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures édifiées en limite de voie privée ou publique doivent observer un retrait de 2 mètres par rapport à l'alignement. Ce retrait doit être planté de haies vives.

Les clôtures ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou murs bahuts ne sont pas autorisés.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou murs bahuts ne sont pas autorisés.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères complète le document du P.L.U.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

1. Espaces libres de chaque unité foncière

Les espaces végétalisés doivent couvrir au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière sauf dans les deux cas ci-dessous :

- sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.
- en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

2. Les espaces situés entre les bâtiments et les limites de zones urbaines mixtes, à urbaniser mixtes, agricoles ou naturelles, doivent être plantés d'arbres de haute tige, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

3. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L.421-3 alinéa 6 du code de l'urbanisme).

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

1. NORMES

Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées :
- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Dans tous les cas le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être assurés en dehors de l'emprise publique.

Il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

2. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :
- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

3. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 12. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ12.1 DITE Z.A.C « LE MOULIN LAMBLIN » À HALLENNES-LEZ-HAUBOURDIN

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ12.1 dite la Z.A.C. « Le Moulin Lamblin » à HALLENNES-LEZ-HAUBOURDIN est une zone économique bénéficiant d'une situation privilégiée par sa desserte. Il convient d'y favoriser la mixité d'activités économiques, par l'implantation, d'activités tertiaires, de bureaux, de commerces, de services, et d'activités industrielles ou artisanales.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 120.400 m².

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains de campement et de caravanage, et toute forme d'habitat mobile, à l'exclusion des terrains spécialement aménagés pour l'accueil des nomades.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles de plus de 5m², de matériaux de démolition, de déchets, sauf lorsqu'il s'agit de déchetteries organisées par une collectivité locale, et les dépôts à l'air libre d'anciens véhicules désaffectés et sauf les exceptions prévues à l'article 2.
5. Les constructions à usage d'habitation, et la création de logements par division ou changement de destination, sauf les exceptions prévues à l'article 2.
6. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
2. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
3. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.

4. Les dépôts à l'air libre autres que ceux autorisés à l'article 1 sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie. Les dépôts de vieilles ferrailles sont autorisés dans la limite de 5 m².
5. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.
7. Pour le commerce, seuls sont autorisés :

- les constructions à usage de commerce de gros,

- les constructions à usage de commerce de détail d'une taille mesurée si elles constituent le complément d'une activité installée sur l'unité foncière,
- les commerces qui sont des services communs liés au fonctionnement de la zone.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. **DÉFINITION**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. **NORME**

- La surface d'emprise des constructions et installations autorisées ne pourra excéder 50% de la superficie du lot lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est constitué par l'industrie ou l'artisanat.
- La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 60 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est constitué par le commerce ou le bureau.
- Ce coefficient peut être calculé sur un ensemble de parcelles, même non contiguës prises à l'intérieur du site, si pour autant le coefficient appliqué à chaque parcelle reste inférieur à 80%.

B. HAUTEURS

1. **HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 21 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente, la hauteur absolue est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Exceptions :

d. Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).

e. Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).

f. Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.

g. Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées.

h. Cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement de l'activité.

i. Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. **HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES**

La hauteur des constructions ne peut excéder 21 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

3. **HAUTEUR RELATIVE**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder :
- la distance comptée horizontalement entre ces deux points lorsque l'axe de la voie constitue la limite avec une zone urbaine mixte ou à urbaniser mixte.
- les 3/2 de la distance comptée horizontalement entre ces deux points dans les autres cas.

Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan).

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large. Dans le cas des voies privées, la limité effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou pour un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul prévue au plan) ou de la limite de la voie privée.

Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

2. En l'absence de marge de recul reportée au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou à la limite d'une voie privée) sur les voies dont l'axe constitue une limite avec une zone urbaine mixte, à urbaniser, agricole ou naturelle, sauf si le pétitionnaire apporte la preuve que les constructions ou installations prévues à cet alignement (ou sur cette limite de voie privée) ne présentent aucune gêne ni nuisance pour l'environnement.
3. La distance comptée entre l'aplomb d'un ouvrage tel qu'antenne, mât, pylône, enseigne, etc. et le viaduc, la trémie ou le passage au sol d'une ligne de métro existante ou déclarée d'utilité publique, doit être supérieure à la hauteur de cet ouvrage.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. **TOUT POINT D'UN BÂTIMENT DOIT ÊTRE :**

a. compris dans le gabarit délimité par un angle à 60° par rapport à l'horizontale à partir de 4,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives. La référence aux limites séparatives est à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent,

b. et à une distance comptée horizontalement du point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres, lorsque cette limite constitue également une limite avec une zone urbaine mixte, agricole, naturelle, à urbaniser constructible mixte ou à urbaniser différée mixte.

2. **TOUTEFOIS, ET SOUS RÉSERVE DE L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT, SONT AUTORISÉS :**

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de la voie privée, ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :
- La construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Au-dessus, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales.

Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à quinze mètres, la hauteur des constructions sur la limite séparative non latérale ne doit pas excéder 3,20 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage de bureaux, de services, de commerces, d'habitation ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment, sauf si les propriétaires voisins concernés sont d'accord pour dépasser cette hauteur et édifier des bâtiments jointifs sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

La construction de bâtiment jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur n'excède pas sur cette ou ces limites 3,20 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, de

services, de commerces ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment, sauf si les propriétaires voisins concernés sont d'accord pour dépasser cette hauteur.

Au-dessus de cette hauteur, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

c. Dans tous les cas (dans et hors la bande de 15 mètres) la hauteur sur les limites séparatives ne peut excéder 3,20 mètres si elles constituent également une limite,

- avec une zone à urbaniser, naturelle ou agricole.
- avec une zone urbaine mixte, à moins qu'il ne s'agisse d'édifier un bâtiment à usage autre que d'habitation contigu à un bâtiment à usage d'activités sis dans l'une de ces zones.

d. Les hauteurs constructibles sur les limites séparatives citées aux paragraphes a, b, c ci-dessus sont à compter à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

B. POUR LES EXTENSIONS

Sous réserve de l'application des autres dispositions du présent règlement et notamment de celles du paragraphe ci-dessus.

1. Sont autorisées les extensions de bâtiments :

- soit en jouxtant une ou des limites séparatives de l'unité foncière
- soit à une distance du point le plus proche de cette ou de ces limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

2. Sur les unités foncières issues d' « opérations groupées », les extensions de bâtiments implantés à moins de 3 mètres de la limite séparative et ne la jouxtant pas sont autorisées, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de cette extension au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à celle du bâtiment existant sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.
3. Sur les unités foncières dont la longueur de façade est égale ou inférieure à 7 mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

À l'intérieur d'une bande de quinze mètres à compter de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de la voie privée, ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée à l'article 4, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté pour les bâtiments à usage de bureaux, de services, d'habitation, de commerces, ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment.

Au-delà de cette bande de quinze mètres :

- La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures pour les bâtiments à usage de bureaux, de services, de commerces, d'habitation ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment.
- Les hauteurs constructibles sur les limites séparatives sont à compter à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte à un site urbain ou à un ensemble architectural de qualité.

A. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. **CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES**

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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les parties des bâtiments visibles depuis la RD 941, RD 341 et RD 241 doivent présenter une qualité architecturale et paysagère soignée.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1/ ci-dessus.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz 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. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures sont facultatives en bordure des voies publiques ou des voies de desserte interne à la zone.

S'il en existe, elles doivent, à proximité immédiate des accès des établissements industriels ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation, être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation en réduisant notamment la visibilité aux sorties de véhicules.

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b/ En bordure de la Becque longeant et traversant la zone

La servitude de 6 mètres permettant l'accessibilité aux engins de curage comptée à partir du haut de la berge impose un recul des clôtures de 6 mètres à partir du haut de la berge afin qu'il n'existe aucun obstacle entre la bande de servitudes et la becque elle-même.

c/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

d/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

1. Les espaces plantés doivent couvrir au moins 20% de la superficie du terrain. Il est conseillé d'utiliser des essences régionales pour assurer une homogénéité visuelle.
2. Le nombre minimum d'arbres à planter est d'un arbre de haute tige pour 500 m² de surface engazonnée à regrouper dans la mesure du possible en petits massifs autour des bâtiments.
3. les marges de recul par rapport aux voiries doivent être traitées en espaces verts, arbres de haute tige et buissons d'essences variées.
4. les espaces situés entre les bâtiments et les limites de zones agricoles et naturelles doivent être plantés d'arbres de haute tige.
5. Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être végétalisés avec une épaisseur minimale de 30 cm de terre végétale.
6. Un traitement paysager fort doit être réalisé dans les marges de recul des RD 941 et 341 et dans les secteurs d'intérêt paysager repérés au plan.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent conformément au code de l'urbanisme.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

1. **NORMES**

1. Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

2. Pour les constructions à usage de commerce ou de bureaux, il doit être créé au moins une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.
3. Pour les bâtiments à usage industriel et artisanal, il doit être créé au moins une place de stationnement par 120 m² de surface de plancher.
4. Pour les entrepôts, il doit être créé au moins une place de stationnement par 200 m² de surface de plancher.
5. Dans tous les cas le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être assurés en dehors de l'emprise publique.

2. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

III. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 14 à 16 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les accès devant permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds doivent être aménagés de façon telle que l'évolution de ces véhicules ne soit pas de nature à perturber la circulation sur la voie publique. Dans ce but, les aires de manœuvre suffisantes doivent être aménagées à l'intérieur des parcelles.

- Les accès doivent être éloignés de 30 mètres des carrefours, distance comptée à partir de l'axe de raccordement des bordures.
- Les accès directs sur le RD 341 sont interdits en dehors de ceux figurants au plan.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 12. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ12.2 DITE Z.A.C « LE MOULIN LAMBLIN » A HALLENNES-LES-HAUBOURDIN

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ12 dite la Z.A.C. « Le Moulin Lamblin » à HALLENNES-LES-HAUBOURDIN est une zone d'activités organisée ou à organiser où les commerces, les bureaux et les services sont limités. Cette zone UZ12.2 est affectée à la construction de bâtiments à usage d'activités.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 51.600 m².

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont applicables les dispositions suivantes :

- Les lots créés ne peuvent faire l'objet d'aucune division parcellaire sauf dans le cas d'une construction à usage d'habitation qui pourrait être acquise par une entreprise qui l'utiliserait en conformité avec sa destination.
- Toute activité de vente au détail de produits de consommation courante, de grande ou moyenne surface est interdite.
- Les installations classées soumises à autorisation qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour la commodité du voisinage des secteurs environnants sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir une longueur de façade supérieure à 20 mètres.
2. Les dépôts à l'air libre sont autorisés sous réserve d'être ceinturé de plantations denses et de haute tige afin de les rendre totalement invisibles.
3. Les constructions à usage de bureaux ou sièges sociaux, les laboratoires d'essais, de recherches ou d'études sont autorisés s'ils constituent un complément indispensable à un établissement industriel installé sur la zone.
4. L'activité commerciale éventuelle doit être obligatoirement le complément mineur d'une activité industrielle installée sur la zone. La totalité des surfaces commerciales ne doit pas excéder 1 % de la superficie de la zone et réparties par lots d'une surface maximum de 500 m² de surface de plancher.
5. Les cantines ou restaurants d'entreprises, tous services ou équipements collectifs en rapport avec l'activité ou nécessaires au bon fonctionnement des entreprises sont autorisés.
6. La construction et l'exploitation d'un centre d'équipements collectifs en rapport avec les besoins des industriels sont autorisés.
7. Les constructions nouvelles à usage d'habitations sont autorisées si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des constructions et installations à usage industriel.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents

Toutefois, ne sont pas pris en compte :
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel

2. NORME

La surface d'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière quel que soit le mode principal d'occupation.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder 21 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal.

Exceptions :
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, etc.).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur des constructions ne peut excéder 21 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan).

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul).

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies internes de la zone. Toutefois, les locaux apparents des équipements techniques nécessitant un accès direct tels que les postes de transformation électrique doivent être réalisés à l'alignement de la voirie.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

8. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres (L = H-3).

Toutefois, si deux industriels présentent un ensemble architectural cohérent, comportant des bâtiments sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur, ces bâtiments peuvent être jointifs sous réserve expresse de la réalisation d'un mur coupe-feu. Ces dispositions ne peuvent être accordées que sur une seule limite séparative.

9. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative constituant également la limite de la zone doit être au moins égale :

- à 15 mètres lorsque la zone voisine est une zone urbaine mixte, à urbanisée, agricole ou naturelle.
- à 5 mètres lorsque la zone voisine est une zone économique.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal,
- entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Une distance d'au moins quatre mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte à un site urbain ou à un ensemble architectural de qualité.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

Les pentes des toitures et les matériaux les composants doivent être masqués par des bardages ou acrotères donnant à toutes les constructions l'aspect des bâtiments ayant des toitures terrasse

Les parties de bâtiments donnant sur la RD 941 et sur la RD 341 (voie d'accès au Port de Santes), la RD 63 et la RD 241, doivent être traitées comme façade.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1) ci-dessus.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz 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. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètres.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées :

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

10. Les clôtures établies en bordure de voie de circulation ne doivent créer aucune gêne à la circulation en ne réduisant notamment pas la visibilité aux sorties des véhicules.
11. Aux embranchements, carrefours, bifurcations, elles ne doivent pas dépasser 1 mètre pour dégager dans les angles des champs de vue de forme triangulaire, dont les côtés doivent avoir une longueur de 35 mètres mesurée sur les axes à partir du centre de rencontre.
12. À l'alignement des voies publiques et communes, elles doivent comporter une haie plantée de 1,20 mètre de hauteur.

Ces haies peuvent être doublées à la limite extérieure de la parcelle d'un grillage simple torsion, galvanisé ou plastifié, à mailles carrées, d'une hauteur égale à celle des haies, ou exceptionnellement, si la sécurité l'exige, d'une hauteur maximum de 2 mètres. Les poteaux doivent être soit métalliques soit en béton.

Une bordurette en béton, d'une hauteur de 10 cm est souhaitable sur toute la longueur, dans l'axe des poteaux. Cette bordurette peut être remplacée par un mur bahut dont la longueur ne doit pas excéder 0,80 mètre.

13. En bordure de la becque longeant et traversant la zone, un recul des clôtures de 4 mètres à partir du haut de la berge est obligatoire.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures situées sur les limites séparatives des parcelles doivent être composées d'un grillage de 2 mètres de hauteur, tel que décrit ci-dessus. Les grillages doivent être doublés de part et d'autre d'une haie.

Toutefois, le remplacement de la clôture par une haie de 1,20 mètre sur la limite séparative est autorisé.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

14. Espaces libres de chaque unité foncière

Les espaces plantés doivent couvrir au moins 20% de la superficie du terrain.

Le nombre minimum d'arbres à planter est d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surface engazonnée à regrouper dans la mesure du possible en petits massifs autour des bâtiments.

Les marges de recul par rapport aux voiries doivent comporter des espaces verts, des arbres de haute tige et des buissons d'essences variées.

Les espaces situés entre les bâtiments et les limites de zones urbaine mixte ou naturelle doivent être plantés d'arbres de haute tige.

15. Les espaces situés entre les bâtiments et les limites de zone urbaine mixte, à urbanisée, agricole ou naturelle doivent être plantés d'arbres de haute tige, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.
16. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent conformément au code de l'urbanisme.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

III. NORMES

1. Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées :
- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.
2. Dans tous les cas le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être assurés en dehors de l'emprise publique.
3. Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur à :
- 1 place pour 80 m² de surface de plancher pour bâtiments industriels de transformation,
- 1 place pour 200 m² de surface de plancher pour les entrepôts,
- 1 place pour 25 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de bureaux.

IV. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

4. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.

5. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.

6. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :
- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

V. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Tout parc de stationnement au sol doit être planté à raison d'un arbre de haute tige pour 150 m² de terrain.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions spécifiques suivantes :

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1. **Accès**

Il peut être aménagé, par unité foncière, soit un accès automobile à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès conçus en sens unique si une distance minimale de 25 mètres entre accès est respectée.

Les accès automobiles doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 5 mètres en retrait de l'alignement.

Les accès doivent être éloignés de 25 mètres des carrefours. La distance est comptée à partir des extrémités des courbes de raccordement des bordures.

À l'exception des accès prévus au plan, les accès directs sur la RD 241, la RD 341 et la RD 941 sont interdits.

2. **Voies d'accès et de desserte**

La partie terminale des voies en impasses aménagées pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour doit être ceinturée d'un trottoir.

Aucune voie privée automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Toutefois, sur une longueur de 10 mètres à partir de la voie publique, la largeur de la voie privée ne doit pas être inférieure à 5 mètres. Lorsque la largeur de la plateforme est inférieure à 9 mètres, il doit être aménagé l'espace libre nécessaire à son élargissement à 9 mètres.

☐ ARTICLE 9.DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les caractéristiques géométriques et techniques des ouvrages de tamponnement des eaux pluviales ou d'épuration des eaux usées doivent être réalisées selon les prescriptions techniques de la Métropole Européenne de Lille.

L'éclairage des voiries et voies piétonnes doit être conforme aux prescriptions édictées par la commune d'HALLENNES-LEZ-HAUBOURDIN.

CHAPITRE 13. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE AUCMZ13 DITE Z.A.C. DE « LA PORTE DES WEPPES» A HALLENNES-LEZ-HAUBOURDIN

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AUCmZ13 dite la Z.A.C. de «La porte des Weppes» à HALLENNES-LEZ-HAUBOURDIN est une zone à urbaniser de vocation mixte et à dominante d'habitat. A ce titre, elle peut accueillir les constructions à vocation d'habitat et tous les autres modes d'occupation ou d'utilisation des sols compatibles avec un secteur d'habitat.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

La zone AUCmZ13 a vocation à recevoir des logements, des services, des commerces, des bureaux, des équipements publics et des activités, compatibles avec un environnement urbain.

Les constructions, pour y être autorisées, ne doivent donc pas compromettre l'aménagement de l'ensemble de la zone. Elles doivent donc respecter la composition d'ensemble.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile, sauf exception à l'article 2.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
5. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.

II. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont autorisées :

1. Les établissements à usage commercial d'une surface inférieure à 2.000 m² comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et que l'activité considérée corresponde à des besoins liés au caractère de la zone.
2. L'extension, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments et installations existants compatibles avec le caractère de la zone.
3. Le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.

Le stationnement d' 1 à 5 caravanes (selon les normes nationales actuelles) durant moins de 3 mois continus, sous réserve, d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant, équipé en eau potable, évacuation des eaux usées et eaux vannes, entreposage des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.

Le stationnement de caravanes pour les installations provisoires des chantiers et foires.

Les aires aménagées pour l'accueil des gens du voyage

4. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation admis, ainsi que ceux destinés aux buttes et murs anti-bruit à proximité des voies routières et ferrées à la condition que leur traitement paysager soit intégré à l'environnement du site.
5. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées au code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :
- Implantation sur construction :
  - En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions relatives aux hauteurs du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
  - En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
- Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:
  - L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.

6. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. **DÉFINITION**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. **NORME**

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 30 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation et 40% dans les autres cas.

Lorsque l'opération envisagée a pour objet l'extension d'une habitation ou la création de pièces supplémentaires dans une habitation sur une unité foncière issue d'une opération groupée, créée depuis le 27 septembre 1985, l'emprise au sol des constructions, toutes extensions comprises, est limitée à 70 % de la surface de cette unité foncière.

3. **EXCEPTIONS**

Le dépassement de l'emprise est autorisé dans les cas suivants :

e. dans le cas prévu au paragraphe III)-B)-1) du présent article, à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.

f. en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

g. Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

1. **HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur absolue au faîtage de toute construction ne peut excéder 16,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation si celui-ci est supérieur au niveau de la voie.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Les constructions édifiées sur des unités foncières concernées par une discipline architecturale au plan doivent respecter une hauteur maximale de 13,50 mètres.

Toutefois :
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. **HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES**

La hauteur à l'égout des toitures ne doit pas excéder 9mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

La hauteur des constructions rue Waldek Rousseau ne pourra excéder les 6 mètres à l'égout des toitures.

Les constructions édifiées sur des unités foncières concernées par une discipline architecturale inscrite au plan doivent respecter une hauteur minimale de 6m à l'égout des toitures.

3. **HAUTEUR RELATIVE**

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

7. Les constructions doivent, soit être édifiées à l'alignement (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan) ou de la limite de la voie privée. Ce retrait variant en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
8. Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

9. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

Toutefois, dans le cas d'un front bâti constitué, l'implantation du garage peut être réalisée en continuité de celui-ci, à l'exclusion de la réalisation des opérations groupées et des lotissements.

Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

10. Les bâtiments seront implantés à 70 mètres minimum de l'axe de la RN41.
11. Rue Waldeck Rousseau les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la limite de la voie.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. Tout point d'un bâtiment doit être :

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres.

2. Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement :

- À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :
  - Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
  - Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
  - Les constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement d'une voie ou de la limite d'une voie privée, ou de la limite de constructibilité par rapport à une voie figurant dans un arrêté de lotissement, doivent respecter la règle relative aux constructions édifiées à l'extérieur de la bande de 15 mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'"opération groupée" ou du lotissement dans lequel s'implantent ces constructions.
- Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :
  - Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
  - Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités s'ils sont contigus à des bâtiments à usage autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.
- Au-delà d'une bande de trente mètres de profondeur :
  - Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière qui fait l'objet de la division. Les reconstructions des bâtiments situés dans la bande des 6 mètres ne sont pas concernées par cette règle. Le retrait de 6 mètres n'est pas exigé pour les abris de jardin non attenant à l'habitation et inférieurs ou égaux à 10 m² et à 2,50 mètres de hauteur.
  - Le gabarit est celui défini au paragraphe 1) premier tiret.
- Dans le cas de "dent creuse", il y a lieu, si nécessaire, de fournir un contrat dit de "cour commune".

3. Abris de jardin et abris à bûches

- Les constructions légères à usage d'abris de jardin, dont la surface de plancher ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées :
  - pour celles attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à elle.
  - pour celles non attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale d'1 mètre par rapport à elle.
- Les abris de jardin d'une dimension supérieure à 10m2 sont soumis au régime de droit commun du présent article.
- Les abris à bûches d'une profondeur d'1 mètre maximum sont autorisés soit à jouxter la limite séparative, soit à s'implanter à 1 mètre minimum de celle-ci.

B. POUR LES EXTENSIONS

Les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe I)-A) précité à l'exception des deux cas ci-après :

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée par le présent règlement (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 60° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres :

La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur

2. Les extensions de bâtiments implantés à moins de trois mètres de la limite séparative sont autorisées sans jouxter la limite séparative:

- en prolongement du bâtiment existant dans le cas où celui-ci se situe à plus de 2 mètres de la limite séparative ;
- à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à 2 mètres.

C. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

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.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

3. Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

a/ Choix des matériaux

Il est conseillé de privilégier l'emploi des matériaux traditionnels employés dans la région.

Cependant sont autorisés les matériaux comme le bois, le béton brut ou l'enduit, dans la mesure où ils s'intègrent à une typologie architecturale créant une identité et donnant une cohérence à l'ensemble de l'opération.

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.

Dans le cadre de l'aménagement d'un quartier durable, une architecture plus contemporaine que le style régional sera accepté dans la mesure où elle s'intègre dans l'environnement existant.

Les toitures terrasses végétalisées ou plantées seront autorisées.

b/ Traitement des façades

Dans les lotissements, le plan de composition doit indiquer les lignes de faîtage principales dans un souci d'harmonie des implantations des constructions et d'une cohérence d'ensemble.

En matière de logements, les pignons aveugles visibles, situés à moins de 15 mètres de toute voie ou d'un espace public, sont autorisés, à condition de faire l'objet d'un traitement (animation architecturale, frise, reliefs, éléments décoratifs….).

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

Les constructions édifiées sur des unités foncières concernées par une discipline architecturale repérée au plan doivent avoir obligatoirement des toitures de type deux pentes ou Mansard.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1) ci-dessus.

Les garages et abris à voitures doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz 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. A défaut, ils doivent, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Le parement des éléments de clôtures maçonnées doit être traité en harmonie avec la construction.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut réalisé dans le même matériau que celui utilisé pour le bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

Le volet paysager du permis de construire doit faire apparaître cette homogénéité de traitement des clôtures.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Sauf dans les cas de dépassement d'emprise prévus à l'article 4 les surfaces végétalisées, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale, doivent couvrir 40 % de la superficie de l'unité foncière lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation et 40% dans les autres cas.

2. ESPACES PAYSAGERS COMMUNS DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Pour toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) d'au moins 10 logements sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5.000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.

Ils doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants ;
- soit composer une trame verte :
- qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres,
- ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonne douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique ;
- soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Les aires de stationnement en dalles ajourées ne comptent pas comme espace paysager.

Des aires de jeux perméables doivent être aménagées à raison de 5 m² par logement, en dehors ou à l'intérieur des espaces paysagers communs.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

II. NORMES

A. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

1. MAISONS INDIVIDUELLES ET IMMEUBLES COLLECTIFS (SAUF LE LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT ET LE LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE)

Il doit être créé au minimum :

- trois places par maison individuelle dont une place pour le stationnement temporaire des résidents et des visiteurs ;
- pour les logements collectifs :
- pour les programmes de cinq logements maximum, deux places de stationnement par logement,
- pour les programmes de plus de cinq logements, une place et demi de stationnement par logement (arrondie au nombre entier supérieur).

Les places de stationnement visiteurs seront regroupées sous forme de poches de stationnement sur la totalité du projet.

2. FOYERS-RÉSIDENCES

Pour les résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, résidences hôtelières à vocation sociale, résidences sociales, résidences pour personnes handicapées et autres foyers résidences:

Le pétitionnaire doit justifier que les besoins en stationnement issus du projet, y compris pour les visiteurs, sont assurés en tenant compte de la nature du projet, de sa situation géographique, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transport collectifs.

Les places de stationnement visiteurs seront regroupées sous forme de poches de stationnement sur la totalité du projet.

3. LOGEMENT SOCIAL (LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Par la seule application du code de l'urbanisme :

a. Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

b. 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'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher. existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

Les places de stationnement visiteurs seront regroupées sous forme de poches de stationnement sur la totalité du projet.

4. **LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ :**

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par logement.

5. **DISPOSITIONS COMMUNES AUX IMMEUBLES COLLECTIFS ET FOYERS-RÉSIDENCES**

a/ Places des visiteurs pour les immeubles collectifs uniquement

Il doit être créé au minimum une place réservée aux visiteurs par tranche de quatre logements pour les opérations comportant plus de 20 logements.

Ces places ne doivent pas être regroupées mais réparties dans l'opération, ni être situées en bout d'impasse afin de ne pas disparaître lors de la réalisation du prolongement éventuel.

Les places de stationnement visiteurs seront regroupées sous forme de poches de stationnement sur la totalité du projet.

b/ Stationnement des vélos pour les immeubles collectifs et les foyers résidences

Il doit être créé dans les immeubles collectifs de logements et foyers-résidences, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos des résidents, des visiteurs et du personnel, à raison de 1,50 m² par logement.

B. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS

Il doit être créé pour tous les usages suivants, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

1. **POUR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES**

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.

2. **POUR LES COMMERCES, BUREAUX ET SERVICES (COMPRIS DANS LE SECTEUR TERTIAIRE PUBLIC OU PRIVÉ, SAUF LES HÔTELS)**

Les places de stationnement exigées sont à l'usage des employés et des visiteurs.

Il doit être créé au minimum une place par 40 m² de surface de plancher.

Pour les commerces de plus de 300 m² de surface de plancher. une zone de chargement, de déchargement, de manutention, adaptée aux besoins de l'établissement doit être créée.

Cumulativement s'ajoutent, par la seule application du code de l'urbanisme, les dispositifs suivants :

- Nonobstant toute disposition contraire du règlement du P.L.U., l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.
- Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

3. **POUR LES ENTREPÔTS ET REMISES**

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

4. **POUR LES HÔTELS**

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.

5. **POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉS REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC**

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, cultuels, sanitaires, sportifs, le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs.

En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

C. CRÉATION DE NIVEAUX SUPPLÉMENTAIRES INTERNES OU MODIFICATION DE VOLUME (EXTENSION, SURÉLÉVATION)

1. En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume, les normes précitées ne sont exigées que pour les surfaces de plancher nouvelles créées.

2. Pour les commerces il doit être créé une place de stationnement par tranche entamée de 120 m² de surface de plancher au-delà des 240 premiers m².
3. Toutefois, sont accordées des dispenses de création de places de stationnement dans les cas suivants :
- pour l'habitat, sont dispensés de création de places :
  - les travaux qui n'entraînent pas d'augmentation du nombre de logements,
  - les travaux inférieurs à 25 m² de surface de plancher qui entraînent une augmentation du nombre de logements.
- pour les autres usages (sauf le commerce) il y a dispense de création de places :
  - lorsque la configuration ou l'accès de l'unité foncière ne permettent pas de créer des places,
  - lorsque la création de surface de plancher est inférieure à 20 m² et que la configuration ou l'accès de l'unité foncière permettent de créer des places.

D. CHANGEMENTS DE DESTINATION (Y COMPRIS L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS UN BÂTIMENT EXISTANT)

Il doit être créé selon la destination nouvelle, des places de stationnement dans les conditions suivantes, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

1. **POUR LE LOGEMENT**

a/ Habitat individuel et collectif (sauf pour le logement en accession sociale à la propriété)

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher, le nombre de places ne devant en aucun cas être inférieur au nombre de logements créés.

b/ Foyers-résidences

Pour les foyers-résidences d'étudiants, de personnes âgées, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, il doit être créé au minimum une place pour deux chambres ou studios.

c/ Logement en accession sociale à la propriété

Il doit être créé une place de stationnement par logement

d/ Disposition commune

Dans les immeubles collectifs de logements, il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos, à l'exclusion des véhicules à moteur thermique, à raison de 1,5 m² par logement pour les programmes de plus de dix logements.

2. **POUR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES**

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher.

3. **POUR LES COMMERCES, BUREAUX ET SERVICES (COMPRIS DANS LE SECTEUR TERTIAIRE PUBLIC OU PRIVÉ, SAUF LES HÔTELS)**

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher au-delà des 240 premiers m².

4. **POUR LES ENTREPÔTS ET REMISES**

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

5. **POUR LES HÔTELS**

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.

6. **POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉS REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC**

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, cultuels, sanitaires, sportifs, le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs.

En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

Il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

E. DANS LE CAS D'UN PROJET METTANT EN ŒUVRE AU MOINS DEUX DES CAS DÉFINIS AUX PARAGRAPHES CI-DESSUS,

le nombre de places à réaliser pour l'ensemble est déterminé par la norme applicable à la majeure partie des surfaces de plancher concernées.

F. TOUS TRAVAUX (AUGMENTATION DE SURFACE DE PLANCHER, TRANSFORMATION DE SURFACES, CHANGEMENT DE DESTINATION) SUPPRIMANT UN STATIONNEMENT DOIVENT ENTRAÎNER

l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

III. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

IV. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

Les aires de stationnement visibles d'une voie doivent être traitées de manière paysagère.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 15. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ15 DITE Z.A.C « PISTE CLINCKE » À HALLUIN

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ15 dite la Z.A.C. « Piste Clincke» à HALLUIN est une zone urbaine mixte de densité moyenne assurant une transition entre les quartiers centraux et les quartiers de plus faible densité, avec une dominante d'habitat.

La surface de plancher constructible autorisée pour les besoins de la zone ne peut excéder 12.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Dans les opérations groupées de logements individuels à réaliser, la densité de l'opération doit être inférieure ou égale au à la surface de plancher attribuée pour la zone.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits:

Sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes, à l'exception des installations provisoires pour chantiers et foires, des installations prévues suivantes :

- Le stationnement de 1 à 5 caravanes (selon les normes nationales actuelles) est autorisé pendant moins de 3 mois continus, sous réserve d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant alimenté en eau potable, équipé pour l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes et pour l'entreposage des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.
- Le campement à la ferme dans la limite maximale de vingt campeurs ou de six abris de campement (selon les normes nationales actuelles).
- les aires spécialement aménagées pour l'accueil des gens du voyage,
- le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.

3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
5. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.
6. Les d3épôts de matériaux sur l'ensemble des berges des rivières, sauf dans le cadre de travaux d'aménagement programmés sur le domaine public fluvial.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit être riveraine d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux travaux effectués sur des constructions existantes, ni à la construction des bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France.

Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.

2. Toutefois, dans le cas de "dent creuse", les constructions et reconstructions peuvent être autorisées sur des unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur inférieure à 5 mètres.
3. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

II. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. La création d'établissements à usage commercial d'une surface inférieure à 2.000 m² comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et que l'activité considérée corresponde à des besoins liés au caractère de la zone.
2. Les établissements à usage d'activité, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur.
3. Le stationnement de 1 à 5 caravanes (selon les normes nationales actuelles) est autorisé pendant moins de 3 mois continus, sous réserve d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant alimenté en eau potable, équipé pour l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes et pour l'entreposage des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.
4. Le campement à la ferme dans la limite maximale de vingt campeurs ou de six abris de campement (selon les normes nationales actuelles).
5. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme (issu de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, art 12). Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :
  - En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 4 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
  - En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
- Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:
  - L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.

6. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

☐ ARTICLE 3.DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4.VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. **DÉFINITION**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors oeuvre, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel

2. **NORME**

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 30 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.
- 75 % lorsque le mode principale d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'activité agricole.
- 60 % dans les autres cas.

Toutefois, le dépassement de l'emprise fixée ci-dessus est autorisé dans les cas suivants :

a. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.

b. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.

c. en cas de "dent creuse".

d. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à 7 mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées, à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.

e. en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

f. Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne peut pas être établi à plus de 0,50 mètre du niveau de l'accès à l'alignement de la propriété.

1. **HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction est fixée à 11,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

2. **HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES**

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

3. **HAUTEUR RELATIVE**

1. La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

2. Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées en retrait de l'alignement. Ce retrait ne peut être ni inférieur à 2 mètres ni supérieur à 7 mètres.

Pour les maisons situées à l'angle de deux voies, les murs pignons doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la voie qui les longe.

Pour les garages, il est imposé un retrait minimum de 5 mètres à compter de l'alignement.

Les constructions à usage artisanal ou commercial doivent être édifiées en retrait de l'alignement. Ce retrait ne peut être inférieur à 10 mètres le long du chemin de Péruweltz.

Les constructions édifiées le long de la RN 17 doivent respecter un recul minimum par rapport à l'axe de celle-ci de 17 mètres pour les constructions à usage artisanal ou commercial et de 25 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. Tout point d'un bâtiment doit être :

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres.

2. Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Les constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement d'une voie ou de la limite d'une voie privée, ou de la limite de constructibilité par rapport à une voie figurant dans un arrêté de lotissement, doivent respecter la règle relative aux constructions édifiées à l'extérieur de la bande de 15 mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'opération groupée" ou du lotissement dans lequel s'implantent ces constructions.
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Toutefois, elles peuvent jouxter la limite séparative nord ou est de l'unité foncière créée, sauf dans le cas où celle-ci est confondue avec la limite de ZAC ou avec un alignement de voirie.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités s'ils sont contigus à des bâtiments à usage autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.

c. Au-delà d'une bande de trente mètres de profondeur :

- Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière qui fait l'objet de la division. Les reconstructions des bâtiments situés dans la bande des 6 mètres ne sont pas concernées par cette règle. Le retrait de 6 mètres n'est pas exigé pour les abris de jardin non attenant à l'habitation et inférieurs ou égaux à 10 m² et à 2,50 mètres de hauteur.
- Le gabarit est celui défini au paragraphe 1) premier tiret.

d. Dans le cas de "dent creuse", il y a lieu, si nécessaire, de fournir un contrat dit de "cour commune".

3. Abris de jardin et abris à bûches

a. Les constructions légères à usage d'abris de jardin, dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées :

- pour celles attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à elle.
- pour celles non attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale d'1 mètre par rapport à elle.

Les abris de jardin d'une dimension supérieure à 10 m² sont soumis au régime de droit commun.

b. Les abris à bûches d'une profondeur d'1 mètre maximum sont autorisés soit à jouxter la limite séparative, soit à s'implanter à 1 mètre minimum de celle-ci.

B. POUR LES EXTENSIONS

Les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe I)-A) précité à l'exception des deux cas ci-après :

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à 7 mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée à l'article 4 (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 60° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres :

La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

2. Les extensions de bâtiments implantés à moins de trois mètres de la limite séparative sont autorisées sans jouxter la limite séparative:

- en prolongement du bâtiment existant dans le cas où celui-ci se situe à plus de 2 mètres de la limite séparative ;
- à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à 2 mètres.

C. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

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 :

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

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

Conformément au code de l'urbanisme, en aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

1. **CHOIX DES MATÉRIAUX**

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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

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.

À l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frotassés ou feutrés.

2. **TRAITEMENT DES FAÇADES**

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.

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 hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées", doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

3. **TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1/ ci-dessus.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'oeil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils seront, 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. A défaut, ils seront, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

À l'exception des coyaux, brisis, serres et vérandas, les pentes de toiture du volume principal sont comprises entre 35° et 52°. Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de terre cuite ou béton dans la gamme des rouges, bruns, ou noirs. Des éléments de toiture peuvent être traités en terrasses à condition que celles-ci s'intègrent à un projet architectural de qualité.

Les murs des constructions principales et des annexes accolées sont réalisés principalement soit en briques, soit en enduit. Dans ce cas les façades et pignons doivent comporter une proportion significative de briques (ex : soubassement).

4. **TRAITEMENT DES CLÔTURES**

L'espace entre la façade et la rue doit être traité en jardin paysagé, qui peut éventuellement être délimité par une haie ne dépassant pas 0,80 mètre de hauteur implantée à l'alignement. En cas de clôture, elle doit être réalisée en retrait, dans le prolongement de la façade principale de la maison.

En limite séparative, et lorsqu'une unité foncière ouvre sur deux rues, les clôtures sont constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale, le tout ne dépassant pas 2 mètres de hauteur.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Pour toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) d'au moins 20 logements sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 10 000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 7% du terrain d'assiette de l'opération.

Ils doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et être:

- soit groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants ;
- soit composer une trame verte qui participe à la végétalisation des abords des voies, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonne douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique ;
- soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

Il doit être créé au minimum pour les constructions à usage d'habitation (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État), deux places de stationnement sur l'unité foncière créée y compris les garages.

De plus, il doit être créé au minimum une place réservée aux visiteurs par tranche de quatre logements pour les opérations comportant plus de 20 logements. Ces places ne doivent pas être regroupées mais réparties dans l'opération, ni être situées en bout d'impasse afin de ne pas disparaître lors de la réalisation du prolongement éventuel.

- pour le logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État), les normes sont :

Par la seule application du code de l'urbanisme :

a. Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

b. 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'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher. existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

- pour les constructions à usage artisanal ou commercial, une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions ci-dessous :

☐ ARTICLE 8.DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RN 17.

CHAPITRE 20. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ20 DITE Z.A.C. « SAINT EXUPÉRY » À HOUPLINES

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ20 dite la Z.A.C. «Saint Exupéry» à HOUPLINES est une zone affectée à l'habitat, aux services et aux équipements publics.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 35.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement de caravanes, à l'exception des installations provisoires des chantiers et foires, des installations prévues à l'article 2 et du stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. Les terrains de campement et de caravanage, sauf les aires spécialement aménagées pour l'accueil des gens du voyage.
4. Les parcs et villages résidentiels de loisirs.
5. Les habitations légères de loisirs ("maisons mobiles", bungalows).
6. L'ouverture de toute carrière.
7. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
8. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit être riveraine d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 5 mètres.
2. Toute unité foncière située en arrière-plan, et raccordée à la voie publique ou privée par un accès automobile dans les conditions fixées à la section 3 doit avoir sa plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.
3. Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.
4. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

II. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Le stationnement de 1 à 3 caravanes est autorisé pendant moins de trois mois continus sous réserve, d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant alimenté en eau potable, équipé pour l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes et pour l'entreposage des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.
2. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées au code de l'urbanisme.

Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :
  - En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions relatives aux hauteurs du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
  - En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
- Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:
  - L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.

3. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. **DÉFINITION**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. **NORME**

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 40%.

Lorsque l'opération envisagée a pour objet l'extension d'une habitation ou la création de pièces supplémentaires dans une habitation sur une unité foncière issue d'une opération groupée, créée depuis le 27 septembre 1985, l'emprise au sol des constructions, toutes extensions comprises, est limitée à 70 % de la surface de cette unité foncière.

3. **EXCEPTIONS**

Le dépassement de l'emprise est autorisé dans les cas suivants :

c. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.

d. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.

e. en cas de "dent creuse".

f. dans le cas prévu au paragraphe III)-B)-1) du présent article, à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.

g. en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

h. Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

1. **HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 16,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Toutefois :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. **HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES**

La hauteur à l'égout des toitures ne doit pas excéder 9 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

Dans le cas de « dent creuse » une hauteur sous corniche identique à celle de l'un des immeubles voisin peut être imposée pour des raisons architecturales.

3. **HAUTEUR RELATIVE**

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.
2. Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, être édifiées en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan). Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres.

Lorsque l'unité foncière se situe à l'angle de deux voies, une implantation à l'alignement, ou en limite de voie privée, est autorisée sur une de ces voies.

3. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantées soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. Tout point d'un bâtiment doit être :

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres.

2. Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Les constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement d'une voie ou de la limite d'une voie privée, ou de la limite de constructibilité par rapport à une voie figurant dans un arrêté de lotissement, doivent respecter la règle relative aux constructions édifiées à l'extérieur de la bande de 15 mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'"opération groupée" ou du lotissement dans lequel s'implantent ces constructions.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités s'ils sont contigus à des bâtiments à usage autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.

c. Au-delà d'une bande de trente mètres de profondeur :

Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière qui fait l'objet de la division. Les reconstructions des bâtiments situés dans la bande des 6 mètres ne sont pas concernées par cette règle. Le retrait de 6 mètres n'est pas exigé pour les abris de jardin non attenant à l'habitation et inférieurs ou égaux à 10 m² et à 2,50 mètres de hauteur.

Le gabarit est celui défini au paragraphe 1) premier tiret.

d. Dans le cas de "dent creuse", il y a lieu, si nécessaire, de fournir un contrat dit de "cour commune".

3. Abris de jardin et abris à bûches

a. Les constructions légères à usage d'abris de jardin, dont la surface de plancher ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées :

- pour celles attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à elle.
- pour celles non attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale d'1 mètre par rapport à elle.

Les abris de jardin d'une dimension supérieure à 10m2 sont soumis au régime de droit commun du présent article.

b. Les abris à bûches d'une profondeur d'1 mètre maximum sont autorisés soit à jouxter la limite séparative, soit à s'implanter à 1 mètre minimum de celle-ci.

B. POUR LES EXTENSIONS

Les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe I)-A) précité à l'exception des deux cas ci-après :

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

a. A l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée par le présent règlement (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 60° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres :

La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

2. Les extensions de bâtiments implantés à moins de trois mètres de la limite séparative sont autorisées sans jouxter la limite séparative:

- en prolongement du bâtiment existant dans le cas où celui-ci se situe à plus de 2 mètres de la limite séparative ;
- à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à 2 mètres.

C. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

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.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

3. Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

4. Les constructions individuelles ne peuvent en aucun cas être mitoyennes, sauf dans les opérations groupées où la mitoyenneté est autorisée.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. **CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES**

a/ Choix des matériaux

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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

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.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frotassés ou feutrés.

b/ Traitement des façades

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.

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 hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées" doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

2. **TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1) ci-dessus.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées dans des lieux où elles ne doivent pas être visibles des voies publiques et doivent être masquées par des haies végétales.

Les postes électriques et de gaz 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. A défaut, ils doivent, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

3. **TRAITEMENT DES CLÔTURES**

Les clôtures doivent être obligatoirement constituées de haies vives, de hauteur limitée à 2 mètres.

Elles peuvent être doublées d'un grillage plastifié vert sur potelets verts reposant ou non sur un mur bahut de hauteur maximale de 0,80 mètres, le tout ne pouvant excéder 1,50 mètre.

Toute clôture non doublée d'une haie est interdite.

La hauteur des portes ne peut dépasser la hauteur des clôtures. Le cas échéant, les pilastres doivent être construits dans les mêmes matériaux que la construction.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Sauf dans les cas de dépassement d'emprise prévus à l'article 4 paragraphe I)-A)-3) les surfaces végétalisées, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale, doivent couvrir 40 % de la superficie de l'unité foncière.

2. ESPACES PAYSAGERS COMMUNS DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Le ratio de 15% d'espaces verts communs doit être réalisé de manière globale au sein de la Z.A.C., conformément au programme de la Z.A.C.

3. SUR LES UNITÉS FONCIÈRES INFÉRIEURES À 50 M²

L'obligation de végétalisation ne s'applique pas pour les constructions ne comportant pas création de surface de plancher sur les unités foncières de moins de 50 m².

4. CHANGEMENT DE DESTINATION

En cas de changement de destination de bâtiment existant sans changement d'emprise, il doit être aménagé des espaces végétalisés composés de buissons, arbustes, pelouses, arbres, si la surface est suffisante, ou de murs végétalisés.

5. TRAITEMENT DES BATTERIES DE GARAGES

Les batteries de garages doivent être plantées à raison d'un arbre par150 m² de terrain non bâti, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

II. NORMES

1. CONSTRUCTION À USAGE D'HABITATION (SAUF LE LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Il doit être créé au minimum pour les maisons individuelles, deux places de stationnement par logement.

2. LOGEMENT SOCIAL (LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Par la seule application du code de l'urbanisme :

a. Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

b. 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'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher. existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

III. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

IV. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 21. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ21.1 DITE Z.A.C DU « NOUVEAU MONDE » À LA BASSEE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ21.1 dite la Z.A.C. du « Nouveau Monde » à LA BASSEE est une zone économique réservée à l'implantation d'activités tertiaires, de bureaux, de commerces, de services et d'activités industrielles ou artisanales.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains de campement et de caravanage, et toute forme d'habitat mobile, à l'exclusion des terrains spécialement aménagés pour l'accueil des nomades.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles de plus de 5m², de matériaux de démolition, de déchets, sauf lorsqu'il s'agit de déchetteries organisées par une collectivité locale, et les dépôts à l'air libre d'anciens véhicules désaffectés et sauf les exceptions prévues à l'article 2.
5. Les constructions à usage d'habitation, et la création de logements par division ou changement de destination, sauf les exceptions prévues à l'article 2.
6. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
2. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
3. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.

4. Les dépôts à l'air libre autres que ceux autorisés à l'article 1 sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie. Les dépôts de vieilles ferrailles sont autorisés dans la limite de 5 m².
5. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. **DÉFINITION**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. **NORME**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 60% de la superficie de chaque unité foncière.

La surface d'imperméabilisation ne doit pas dépasser 80% de la superficie de chaque unité foncière.

B. HAUTEURS

1. **HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 12 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

2. **HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES**

Non réglementée.

3. **HAUTEUR RELATIVE**

Non réglementée.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- Côté RD 641 et Contournement Nord, il est imposé une marge de recul de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public, libre de toute construction et installation.
- Côté RD 641, si l'implantation de la construction est à la marge de recul, 80% au moins du linéaire de façade est implanté à la marge de recul.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En limite Est de zone UP côté RD 641, les constructions et installations devront respecter un recul de 20 mètres.

Au sein de ce recul, en limite séparative de la zone UP, une bande d'au moins 7.5 mètres sera plantée et réservée pour un dispositif paysager destiné à favoriser l'infiltration ou le tamponnement des eaux pluviales.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

☐ ARTICLE 5.QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dépôts, aires de stockage extérieures et de manœuvres, devront être masqués à la vue, traités en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec un paysagement extérieur.

Les clôtures devront être doublées par une haie et implantées à l'intérieur de cette haie.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

1. Espaces libres de chaque unité foncière

Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être végétalisés avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

2. Les espaces situés entre les bâtiments et les limites de zones urbaines mixtes, à urbaniser constructibles mixtes ou différées mixte, agricoles ou naturelles doivent être plantés d'arbres de haute tige, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.
3. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent conformément au code de l'urbanisme.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

III. NORMES

Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées :

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

L'aire de stationnement des vélos est de 1 place pour 500m² de surface de plancher.

IV. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

V. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les unités foncières ne doivent pas être desservies directement depuis la RD 641 et le contournement Nord.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 22. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ22 DITE Z.A.C « EXTENSION DE LA HOUSSOYE » À LA CHAPELLE D'ARMENTIERES

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ22 dite la Z.A.C. « Extension de la Houssoye » à la CHAPELLE d'ARMENTIERES est une zone économique où les activités tertiaires et de commerce de détails sont limités.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 75.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains de campement et de caravanage, et toute forme d'habitat mobile, à l'exclusion des terrains spécialement aménagés pour l'accueil des nomades.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles de plus de 5m², de matériaux de démolition, de déchets, sauf lorsqu'il s'agit de déchetteries organisées par une collectivité locale, et les dépôts à l'air libre d'anciens véhicules désaffectés et sauf les exceptions prévues à l'article 2.
5. Les constructions à usage d'habitation, et la création de logements par division ou changement de destination, sauf les exceptions prévues à l'article 2.
6. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
2. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
3. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.

4. Les dépôts à l'air libre autres que ceux autorisés à l'article 1 sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie. Les dépôts de vieilles ferrailles sont autorisés dans la limite de 5 m².
5. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.
7. Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone
- ou à des aménagements paysagers

- ou à des aménagements hydrauliques

8. Sont autorisées les activités tertiaires sous réserve qu'elles soient directement liées à la production attenante
9. Sont autorisés les commerces de détails s'ils sont uniquement destinés à vendre les produits fabriqués sur place.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. **DÉFINITION**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. **NORME**

La surface d'emprise des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière et la surface imperméabilisée 80% de l'unité foncière.

B. HAUTEURS

1. **HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ne peut excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures non incluses).

Toutefois, les équipements d'infrastructures sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

2. **HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES**

Non réglementée.

3. **HAUTEUR RELATIVE**

Non réglementée.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou pour un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul prévue au plan) ou de la limite de la voie privée.

Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

2. En l'absence de marge de recul reportée au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou à la limite d'une voie privée) sur les voies dont l'axe constitue une limite avec une zone urbaine mixte, à urbaniser, agricole ou naturelle, sauf si le pétitionnaire apporte la preuve que les constructions ou installations prévues à cet alignement (ou sur cette limite de voie privée) ne présentent aucune gêne ni nuisance pour l'environnement.
3. La distance comptée entre l'aplomb d'un ouvrage tel qu'antenne, mât, pylône, enseigne, etc. et le viaduc, la trémie ou le passage au sol d'une ligne de métro existante ou déclarée d'utilité publique, doit être supérieure à la hauteur de cet ouvrage.

4. Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 6 mètres par rapport à la berge de l'ouvrage hydraulique existant ou à créer.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être telle que :
- H=L avec un minimum de 5 mètres et un maximum de 10 mètres si la façade comporte une ouverture
- H/2=L avec un minimum de 4 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte à un site urbain ou à un ensemble architectural de qualité.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les parties des bâtiments visibles depuis la RD 941, RD 341 et RD 241 doivent présenter une qualité architecturale et paysagère soignée.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1) ci-dessus.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz 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. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètres.

3. **TRAITEMENT DES CLÔTURES**

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b/ Traitement des clôtures bordant le chemin de la Patinerie

Les clôtures longeant le chemin de la Patinerie et les établissements recevant du public, devront être constituées d'une haie vive bocagère doublée ou non d'un grillage ou d'une grille. Le grillage ou la grille est à l'intérieur de la haie. La hauteur de l'ensemble ne devra pas excéder 2 mètres de hauteur.

c/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

d/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

1. Espaces libres de chaque unité foncière

Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être végétalisés avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

2. Les espaces situés entre les bâtiments et les limites de zones urbaines mixtes, à urbaniser constructibles mixtes ou différées mixte, agricoles ou naturelles doivent être plantés d'arbres de haute tige, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.
3. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent conformément au code de l'urbanisme.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

1. NORMES

1. Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées :
- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.
2. Pour les constructions à usage de commerce ou de bureaux, il doit être créé au moins une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.
3. Dans tous les cas le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être assurés en dehors de l'emprise publique.

2. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

4. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
5. A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
6. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :
- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

III. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Est interdite la création d'accès directs depuis le chemin de la Patinerie.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 24. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ24 DITE Z.A.C « PÉPINIÈRE » À LILLE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ24 dite la Z.A.C. « Pépinière » à LILLE est une zone de caractère urbain affirmé affectée principalement à du logement, des équipements de proximité, des commerces, du bureau et des services.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés, de roulottes ou de caravanes, sauf ceux liés à la réalisation du chantier.
3. Les terrains de campement et de caravanage et l'habitat mobile, sauf ceux liés à la réalisation du chantier.
4. Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation des carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement des voiries, réseaux et espaces verts.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration peuvent être autorisées, à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité de la zone tels que : drogueries, boulangeries, laveries, échangeurs, parcs de stationnement, stockage d'hydrocarbures pour groupes électrogènes de sécurité, etc.
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter, ou tout au moins, de réduire les nuisances et dangers éventuels.

☐ ARTICLE 3 . DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

B. HAUTEURS

1. **HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction est fixée à 21 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

Toutefois :

- Cette hauteur pourra être dépassée dans les plafonds de hauteur spécifique repérés au plan des hauteurs.
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent notamment château d'eau, pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien.

2. **HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES**

Non réglementée.

3. **HAUTEUR RELATIVE**

Non réglementée.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Lorsque l'implantation des constructions à l'alignement est imposée au sur le plan, les constructions doivent être obligatoirement réalisées à cet alignement.

Des retraits ponctuels sont toutefois autorisés pour affirmer un caractère architectural ou répondre à une exigence fonctionnelle. Le retrait par rapport à l'alignement doit recevoir un traitement minéral ou végétal soigné n'altérant pas la continuité urbaine souhaitée.

2. Lors de l'absence d'obligation d'implantation à l'alignement, les constructions peuvent être réalisées à l'alignement des voies ou en retrait.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions sont implantées à une distance, mesurée perpendiculairement entre la façade et la limite la séparant du lot voisin ne pouvant être inférieure à 6 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être implantées à une distante moindre :

- à 4 mètres si la façade ne comporte que des baies éclairant des pièces secondaires,
- en limite séparative si la façade sur cette limite ne comporte aucune baie.

2. Rapport à la limite de la ZAC lorsqu'elle est limite séparative

Tout point d'un bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir de 6,50 mètres de hauteur sur la limite de la Z.A.C. à compter du niveau naturel du terrain d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine extérieure à la Z.A.C. est à un niveau différent.

Les constructions pourront s'implanter :

- Soit au droit de la limite de la ZAC suivant les règles précédemment décrites à condition qu'elles ne comportent sur cette limite aucune baie.
- Soit à une distance du point le plus proche de la limite de la Z.A.C. au moins égale à trois mètres.

La hauteur précitée de 6,50 mètres peut être dépassée s'il y a adossement à un bâtiment existant sur l'unité ou les unités foncières voisines et édification d'un bâtiment de hauteur équivalente.

3. En limite avec le cimetière de l'Est :

- Les constructions pourront s'implanter en limite si la façade concernée ne comporte aucune baie sur une hauteur maximum de 6,50 mètres.
- A défaut, les constructions devront opérer un retrait minimum de 4 mètres.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. BÂTIMENTS NEUFS

1. 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.
2. Les façades latérales et postérieures des constructions et les couvertures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
3. Les parties de construction édifiées sur des terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.
4. Les bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions de l'alinéa 1) ci-dessus.

5. 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.
6. Les clôtures à l'alignement ou en limite de voie privée doivent être traitées avec soin, en fonction de leur usage et en cohérence avec l'environnement.
7. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

II. BÂTIMENTS EXISTANTS

1. 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 hauteurs des percements, les modénatures et décors.
2. Les lucarnes, balcons, garde-corps et balconnets sont à maintenir s'ils sont d'origine ou remplacés à l'identique. Les "belles-voisines" peuvent être supprimées.
3. 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.
4. Dans le cadre d'un ravalement de façade, les références de teintes doivent être précisées à l'aide d'un nuancier.
5. Le sablage à sec est interdit.
6. 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.
7. Les portes et fenêtres doivent être réalisées selon les modèles d'origine (profils, compartiments, sections apparentes) et peintes. Le remplacement dit « en rénovation » (pose d'un nouveau cadre sans démontage de l'ancien) est interdit.
8. Les mêmes matériaux peuvent être imposés sur les immeubles représentatifs du patrimoine architectural local.
9. Les volets battants sont déconseillés aux étages des bâtiments existants car étrangers à la typologie lilloise.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

I. DISPOSITIONS GENERALES

A. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue par le code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent conformément au code de l'urbanisme.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité. Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

B. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres.

Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

II. NORMES POUR VEHICULES AUTOMOBILES

A. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES), EXTENSIONS, NIVEAUX SUPPLÉMENTAIRES INTERNES, ET TRANSFORMATIONS DE SURFACE BRUTE EN SURFACE NETTE :

Il doit être créé au minimum :

1. POUR LES MAISONS INDIVIDUELLES ET IMMEUBLES COLLECTIFS (SAUF LE LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Une place de stationnement par logement

2. POUR LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL (FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

- 0,5 place de stationnement par logement (arrondi à l'entier supérieur)
- 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'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

3. POUR LES LOGEMENTS, RÉSIDENCES, FOYERS, HÉBERGEMENTS À VOCATION SOCIALE À DESTINATION DES PERSONNES EN DIFFICULTÉ

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…) 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.

4. POUR LES LOGEMENTS, RÉSIDENCES, FOYERS, HÉBERGEMENTS AVEC SERVICES COLLECTIFS

Pour les logements, résidences, foyers, hébergements avec services collectifs (résidence service pour étudiants, résidence service pour personnes âgées, foyer de jeunes travailleurs, résidence pour jeunes actifs en mobilité, résidences pour personnes handicapés…) 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.

5. POUR LES BÂTIMENTS À USAGE ARTISANAL, DE COMMERCES, BUREAUX, HÔTELS, SERVICES (COMPRIS DANS LE SECTEUR TERTIAIRE, PUBLIC OU PRIVÉ) ET LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉ REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC

Le pétitionnaire devra mettre en évidence que les besoins en stationnement de ce projet sont assurés.

III. CHANGEMENTS DE DESTINATION ET/OU AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS UN BÂTIMENT EXISTANT

Il doit être créé selon la destination nouvelle, des places de stationnement dans les conditions suivantes, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

1. POUR LES MAISONS INDIVIDUELLES ET IMMEUBLES COLLECTIFS (SAUF LE LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Une place de stationnement par logement à partir du 2ème logement créé

2. POUR LE LOGEMENT SOCIAL (LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

- 0.6 place de stationnement par logement (arrondi à l'entier supérieur)
- 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'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

3. POUR LES LOGEMENTS, RÉSIDENCES, FOYERS, HÉBERGEMENTS À VOCATION SOCIALE À DESTINATION DES PERSONNES EN DIFFICULTÉ

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…) 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.

4. POUR LES LOGEMENTS, RÉSIDENCES, FOYERS, HÉBERGEMENTS AVEC SERVICES COLLECTIFS

Pour les logements, résidences, foyers, hébergements avec services collectifs (résidence service pour étudiants, résidence service pour personnes âgées, foyers de jeunes travailleurs, résidence pour jeunes actifs en mobilité, résidences pour personnes handicapés…) 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.

5. POUR LES BÂTIMENTS À USAGE ARTISANAL, DE COMMERCES, BUREAUX, HÔTELS, SERVICES (COMPRIS DANS LE SECTEUR TERTIAIRE, PUBLIC OU PRIVÉ) ET LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉ REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC

Le pétitionnaire devra mettre en évidence que les besoins en stationnement de ce projet sont assurés.

IV. NORMES POUR CYCLES

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles dans les conditions suivantes :

1. POUR TOUTES NOUVELLES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Il sera exigé la création d'un espace de stationnement d'une surface minimale de 5 m², avec une place de stationnement vélo supplémentaire par logement de type T1 et T2, et 2 places de stationnement vélo supplémentaires par logement de Type T3 ou plus.

2. POUR TOUTES NOUVELLES CONSTRUCTIONS DE BUREAUX OU D'ACTIVITÉS TERTIAIRES

Il sera exigé la création d'un espace de stationnement d'une surface minimale de 5 m², avec 1 place de stationnement vélo supplémentaires par tranche de 80 m² de surface de plancher supplémentaires.

V. MODE DE REALITATION

1. DES PLACES POUR VÉHICULES AUTOMOBILES

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière. La moitié des obligations maximum de stationnement peut être aménagée en surface de l'unité foncière sur laquelle doit se réaliser le projet, sans dépasser la superficie des espaces verts.
2. A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété. La moitié des obligations maximum de stationnement peut être aménagée en surface de l'unité foncière sur laquelle doit se réaliser le projet, sans dépasser la superficie des espaces verts.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie : a) de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres, b) ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.
4. A défaut de toutes les modalités précédentes le pétitionnaire est tenu de verser à la communauté urbaine une participation fixée par délibération du conseil de communauté et réactualisée chaque année en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions prévues aux articles L.421-3 et R.332-17 à R.332-23 du code de l'urbanisme.

2. DES LOCAUX POUR CYCLES

Les lieux de stationnement proposes seront caractérisés par :

- Une accessibilité depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.
- Une localisation au plus près de l'entrée principale.
- L'espace de stationnement sera clos et couvert.
- L'espace de stationnement devra disposer de dispositifs « d'ancrage » / « d'attache » des vélos pour les immeubles et logements collectifs.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 25. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ25 DITE Z.A.C. « FAUBOURG D'ARRAS EUROPE » À LILLE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ25 dite la Z.A.C. « Faubourg ARRAS-EUROPE » à LILLE est une zone à densité assez élevée, affectée à l'habitat, aux services publics ou privés aux particuliers et aux entreprises et aux activités sans nuisances notamment artisanales.

La surface de plancher maximale autorisée sur l'ensemble de la zone UZ25 est de 103 000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés, de roulottes ou caravanes.
3. Les terrains de campement et de caravanage et l'habitat mobile.
4. L'ouverture de toute carrière.
5. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
6. Les éoliennes.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont autorisées :

1. Les établissements à usage d'activité, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur.
2. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
3. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme (issu de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, art 12). Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :
  - En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 4 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
  - En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
- Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:
  - L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.

4. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. **DÉFINITION**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors oeuvre, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel

2. **NORME**

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :
- 100 % lorsque le rez de chaussée est à usage autre que le logement
- 80 % dans les autres cas.

Lorsque l'opération envisagée a pour objet l'extension d'une habitation ou la création de pièces supplémentaires dans une habitation sur une unité foncière issue d'une opération groupée, créée depuis le 27 septembre 1985, l'emprise au sol des constructions, toutes extensions comprises, est limitée à 70 % de la surface de cette unité foncière.

Toutefois, le dépassement de l'emprise fixée ci-dessus est autorisé dans les cas suivants :
- Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 500 m² qui sont, soit situés à l'angle de deux voies, soit entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.
- Lorsque le rez-de-chaussée est réservé à des activités ou à des équipements, l'emprise au sol peut atteindre 600 m² maximum dans les deux cas suivants :
  - sur les unités foncières inférieures à 1.200 m² dont le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.
  - sur les unités foncières inférieures à 750 m² dont le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est autre que l'habitation.
- En cas de "dent creuse".
- En cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

3. **CAS PARTICULIERS**

a/ Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :
- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

b/ Cas des linéaires commerciaux

Le long des linéaires commerciaux, repérés au plan, l'emprise au sol maximale de toute construction ou extension à usage commercial est fixée à 100 %.

B. HAUTEURS

1. **HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 21 mètres, à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Toutefois,
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. **HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES**

La hauteur à l'égout du toit ne peut être inférieure à 11 mètres le long des voies suivantes :
- rue du Faubourg d'Arras (quartier du Sud)
- rue de la Seine (quartier du Sud)
- Place Méditerranée (quartier du Sud)
- rue de l'Ancolie (quartier du Sud)
- rue Emile Rouzé (quartier du Sud)
- rue Marcel Hénaux (quartier du Sud)

3. **HAUTEUR RELATIVE**

1. La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder les 3/2 de la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Sur une place publique, minérale ou avec parc, la hauteur définie ci-dessus peut être augmentée de trois mètres, à condition de s'inscrire dans la composition architecturale d'ensemble du bâti existant.

Un dépassement égal au 1/10ème de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

La hauteur déterminée par les deux alinéas précédents ne peut être dépassée en cas de recul volontaire.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites de voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

2. Au-delà de cette hauteur, il peut être édifié un ou deux étages maximum en retrait ou des combles aménagés comprenant un ou deux niveaux dont le gabarit sur rue serait contenu dans une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis, exécutée dans les proportions précisées en annexe documentaire, est acceptée quand elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur inférieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou obéir à la marge de recul inscrite au plan ou à la limite de la voie privée, soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière contiguë.

2. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan) ou de la limite de la voie privée.

Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

Toutefois, dans le cas d'un front bâti constitué, l'implantation du garage peut être réalisée en continuité de celui-ci, à l'exclusion de la réalisation des opérations groupées et des lotissements.

Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

4. La distance comptée entre l'aplomb d'un ouvrage tel qu'antenne, mât, pylône, enseigne, etc. et le viaduc, la trémie ou le passage au sol d'une ligne de métro existante ou déclarée d'utilité publique, doit être supérieure à la hauteur de cet ouvrage.
5. Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

a)Tout point d'un bâtiment doit être :

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir de 4,50 mètres de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation (tel que défini à l'annexe documentaire) ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres (voir schéma en annexe documentaire).

b) Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement.

A l'intérieur d'une profondeur de quinze mètres à compter de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan) ou de la limite de la voie privée ou de l'emplacement réservé inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Les bâtiments doivent obligatoirement jouxter les limites latérales de l'unité foncière. Au-dessus du 1er étage l'épaisseur de l'immeuble ne doit pas excéder de plus de 2 mètres celle des bâtiments voisins au-delà d'une profondeur de 10 mètres à partir de la rue. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.

- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 4,50 mètres sur la limite séparative non latérale sauf s'il y a adossement à un bâtiment existant sur l'unité ou les unités foncières voisines et édification d'un bâtiment de hauteur au plus égale, tout en respectant le prospect par rapport aux limites séparatives non concernées. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou les limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

- Les constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement d'une voie ou de la limite d'une voie privée, ou de la limite de constructibilité par rapport à une voie figurant dans un arrêté de lotissement, doivent respecter la règle relative aux constructions édifiées à l'extérieur de la bande de 15 mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'"opération groupée" ou du lotissement dans lequel s'implantent ces constructions (un schéma explicatif de cette règle figure dans l'annexe documentaire).

- Les surfaces non closes (balcons, escaliers de secours) situées à l'arrière peuvent, à défaut d'être en limite séparative, être en retrait d'au moins 2 mètres.

- Une cage d'ascenseur prévue pour améliorer les conditions d'accessibilité d'un bâtiment existant peut, à défaut d'être en limite séparative, être en retrait d'au moins 2 mètres.

Au-delà de cette profondeur de quinze mètres :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 4,50 mètres à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation (tel que défini à l'annexe documentaire) ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale de la ou des limites séparatives concernées.

- La hauteur précitée de 4,50 mètres peut être dépassée s'il y a adossement à un bâtiment existant sur l'unité ou les unités foncières voisines et édification d'un bâtiment de hauteur au plus égale, tout en respectant le prospect par rapport aux limites séparatives non concernées.

- Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas des constructions développées le long des voies privées, perpendiculairement aux voies de desserte.

2. POUR LES EXTENSIONS

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à 7 mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

a. A l'intérieur d'une bande de quinze mètres à compter de l'alignement, ou de la marge de recul inscrite au plan, ou de la limite de la voie privée, ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée à l'article 4 (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 45° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres :

La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

2. Les extensions de bâtiments implantés à moins de trois mètres de la limite séparative sont autorisées sans jouxter la limite séparative :

- en prolongement du bâtiment existant dans le cas où celui-ci se situe à plus de 2 mètres de la limite séparative ;
- à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à 2 mètres.

3. **POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS**

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.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de division, d'extension, de changement de destination, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de références.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.
3. Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du code de l'urbanisme).

B. BÂTIMENTS NEUFS

1. 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. Est également interdit l'enduit de quelque composition que ce soit.
2. Tous les coffrets techniques nécessaires aux raccordements des bâtiments aux opérateurs de réseaux seront nécessairement intégrés à un élément de maçonnerie, qu'il s'agisse d'un muret technique ou de la façade des bâtiments. Ces coffrets seront également dissimulés par un élément de serrurerie ou une vêture autre, dont la teinte ou la matière sera choisie en cohérence avec son environnement direct.
3. Toutes les toitures terrasses non accessibles des bâtiments d'une hauteur au plus de 5 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée seront végétalisées de manière extensive par un écosystème prairial conçu de manière à favoriser la biodiversité.

4. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
5. hauteur des rez de chaussée :

- dans le cas de construction dans un ensemble bâti constitué, le bâti nouveau devra respecter les lignes de composition et de références horizontales des constructions voisines et tenir compte du caractère des lieux environnants afin de s'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble.
- Dans le cas de logements individuels, la hauteur des rez de chaussée devra être proportionnée en harmonie avec les bâtiments adjacents (s'il y'en a) et environnants et s'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble.

6. Les parkings en rez-de-chaussée doivent être ouverts sur l'espace public, par des baies vitrées ou des grilles.
7. Les bâtiments annexes, les ajouts et les clôtures doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
8. Les postes électriques, de gaz et de télécommunication faire l'objet d'un traitement architectural strictement identique aux constructions avoisinantes, et qui permette une bonne intégration à leur environnement. 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. Si ces équipements sont destinés à être implantés sur des terrains nus, ils doivent, soit être construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit être un modèle dont la hauteur hors sol n'excède pas 1,50 mètre.
9. Les parties de construction édifiées 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.
10. Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

C. BÂTIMENTS EXISTANTS

1. 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 hauteurs des percements, les modénatures et décors.
2. Les lucarnes, balcons, garde-corps et balconnets sont à maintenir s'ils sont d'origine ou remplacés à l'identique. Les « belles-voisines » peuvent être supprimées.
3. 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.
4. A l'occasion du ravalement de façades de bâtiments existants, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus dans toute la mesure du possible, ou remplacés à l'identique. Les revêtements en crépis gris sont interdits ; il leur sera préféré les enduits de type chaux grasse, talochés finement ou feutrés. En cas de réfection de façades enduites, les enduits (y compris les moulurations, sculptures, modénatures particulières) doivent être maintenus, à l'exception des crépis.
5. Dans le cadre d'un ravalement de façade, les références de teintes doivent être précisées à l'aide d'un nuancier.
6. Le sablage à sec est interdit.
7. 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.
8. Les portes et fenêtres doivent être réalisées selon les modèles d'origine (profils, compartiments, sections apparentes) et peintes. Le remplacement dit "en rénovation" (pose d'un nouveau cadre sans démontage de l'ancien) est interdit.
9. Les mêmes matériaux peuvent être imposés sur les immeubles représentatifs du patrimoine architectural local.
10. Les volets battants sont déconseillés aux étages des bâtiments existants car étrangers à la typologie lilloise.

D. DANS TOUS LES CAS

1. **TRAITEMENT DES CLÔTURES**

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur l'unité foncière et avec le milieu urbain environnant.

Ces clôtures devront être soutenues par un muret bahut, ou comprendre une plinthe en partie basse afin d'éviter la formation d'interstices entre le dispositif de clôture et le sol.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2,00 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

2. **TRAITEMENT DES AUTRES ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS**

a. Les séries de trois portes de garages ou plus sur la même unité foncière doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique.
b. Les saillies et balcons doivent respecter le règlement de voirie communautaire.
c. La protection des vitrines est assurée par des grilles ou des rideaux à mailles fines ajourées. Les rideaux pleins sont interdits.
d. Les portes, volets et cadres en bois du rez-de-chaussée doivent être, de préférence, de couleur foncée ; les fenêtres des étages doivent être peintes.
e. Les climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositifs de ventilation, ne doivent pas être visibles de l'espace public.
f. Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations ne doivent pas être visibles de l'espace public.
g. Les antennes et paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de l'espace public.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1. **ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE**

Une surface d'au moins 25% de la superficie de l'unité foncière doit être aménagée en espaces plantés.

La moitié de ces espaces au minimum doit être réalisée en pleine terre, sauf dans les cas de dépassement d'emprise prévus à l'article 4 du présent règlement.

L'autre partie peut être traitée en toiture ou terrasse végétalisée.

2. **ESPACES PAYSAGERS COMMUNS DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE ET DES AIRES DE JEUX**

a/ Traitement des espaces paysagers

Pour toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) d'au moins 20 logements sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5.000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 10 % du terrain d'assiette de l'opération.

Ils doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants ;
- soit composer une trame verte :
- qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres,
- ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonne douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique ;
- soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Les aires de stationnement en dalles ajourées ne comptent pas comme espace paysager.

Les toitures terrasses présentant moins de 70cm de terre ne sont pas comptés dans les espaces verts.

b/ Sur les unités foncières inférieures à 50 m²

L'obligation de végétalisation ne s'applique pas pour les constructions ne comportant pas création de surface de plancher sur les unités foncières de moins de 50 m².

c/ Changement de destination

En cas de changement de destination de bâtiment existant sans changement d'emprise, il doit être aménagé des espaces végétalisés composés de buissons, arbustes, pelouses, arbres, si la surface est suffisante, ou de murs végétalisés.

Tous travaux augmentant le nombre de logements doivent être accompagnés de la réalisation de 5 m² d'espace vert par logement supplémentaire.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L.421-3 alinéa 6 du code de l'urbanisme).

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

B. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manoeuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

II. NORMES POUR VEHICULES AUTOMOBILES

A. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES), EXTENSIONS, NIVEAUX SUPPLÉMENTAIRES INTERNES, ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES

1. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATION DE SURFACES

Il doit être créé au minimum :

Pour les maisons individuelles et immeubles collectifs (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État) :

- pour les opérations inférieures à 40 logements, une place de stationnement par logement
- pour les opérations supérieures à 40 logements, une place par logement plus une place supplémentaire par tranche de cinq logements à compter du quarantième logement.

Toutefois :

- pour les ensembles de logements collectifs édifiés par les organismes visés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation, la réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.
- pour les ensembles de logements pour personnes âgées, une place par 140 m² de surface de plancher, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs.
- pour les foyers-logements d'étudiants, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, une place pour deux chambres.

2. POUR LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL (FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

- 0.5 place de stationnement par logement (arrondi à l'entier supérieur)

- 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'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

3. **POUR LES LOGEMENTS, RÉSIDENCES, FOYERS, HÉBERGEMENTS À VOCATION SOCIALE À DESTINATION DES PERSONNES EN DIFFICULTÉ**

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…) 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.

4. **POUR LES LOGEMENTS, RÉSIDENCES, FOYERS, HÉBERGEMENTS AVEC SERVICES COLLECTIFS**

Pour les logements, résidences, foyers, hébergements avec services collectifs (résidence service pour étudiants, résidence service pour personnes âgées, foyer de jeunes travailleurs, résidence pour jeunes actifs en mobilité, résidences pour personnes handicapés…) 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.

5. **POUR LES HÔTELS**

Une place pour trois chambres, sauf dans les périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun.

La norme précitée n'est exigée que pour les surfaces nouvelles créées. Toutefois sont dispensées de places les extensions inférieures à 120 m².

6. **POUR LES BÂTIMENTS À USAGE INDUSTRIEL OU ARTISANAL**

a/ Dans les périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun repérés au plan,

une place par 160 m² de surface de plancher.

b/ En dehors des périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun repérés au plan,

une place par 80 m² de surface de plancher.

Les normes précitées ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées. Toutefois sont dispensées de places les extensions inférieures à 120 m².

7. **POUR LES ENTREPÔTS ET LES REMISES**

Des surfaces suffisantes pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

La norme précitée n'est exigée que pour les surfaces nouvelles créées. Toutefois sont dispensées de places les extensions inférieures à 120 m².

8. **POUR LES BÂTIMENTS À USAGE DE COMMERCES, BUREAUX, SERVICES (COMPRIS DANS LE SECTEUR TERTIAIRE, PUBLIC OU PRIVÉ, SAUF LES HÔTELS)**

a/ Dans les périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun repérés au plan,

une place par 120 m² de surface de plancher.

b/ En dehors des périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun repérés au plan,

une place par 60 m² de surface de plancher.

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

Les normes précitées ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées. Toutefois sont dispensées de places les extensions inférieures à 120 m².

9. **POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉS REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC**

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, cultuels, sanitaires, sportifs, le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs.

En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

B. CHANGEMENTS DE DESTINATION ET/OU AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS UN BÂTIMENT EXISTANT

Il doit être créé selon la destination nouvelle, des places de stationnement dans les conditions suivantes, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

1. **POUR LES MAISONS INDIVIDUELLES ET IMMEUBLES COLLECTIFS (SAUF LE LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)**

Une place de stationnement par logement à partir du 2ème logement créé.

2. **POUR LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL (FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)**

0,5 place de stationnement par logement (arrondi à l'entier supérieur)

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'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

3. **POUR LES LOGEMENTS, RÉSIDENCES, FOYERS, HÉBERGEMENTS À VOCATION SOCIALE À DESTINATION DES PERSONNES EN DIFFICULTÉ**

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…) 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.

4. **POUR LES LOGEMENTS, RÉSIDENCES, FOYERS, HÉBERGEMENTS AVEC SERVICES COLLECTIFS**

Pour les logements, résidences, foyers, hébergements avec services collectifs (résidence service pour étudiants, résidence service pour personnes âgées, foyers de jeunes travailleurs, résidence pour jeunes actifs en mobilité, résidences pour personnes handicapés…) 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.

5. **POUR LES HÔTELS**

Une place pour trois chambres, sauf dans les périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun.

6. **POUR LES BÂTIMENTS À USAGE INDUSTRIEL OU ARTISANAL**

Une place de stationnement par 120 m² de surface de plancher nette au-delà des 240 premiers m².

7. **POUR LES ENTREPÔTS ET LES REMISES**

Des surfaces suffisantes pour l'évolution, le chargement, le déchargement, et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

8. **POUR LES BÂTIMENTS À USAGE DE COMMERCES, BUREAUX, SERVICES (COMPRIS DANS LE SECTEUR TERTIAIRE, PUBLIC OU PRIVÉ, SAUF LES HÔTELS)**

Une place de stationnement par 120 m² de surface de plancher au-delà des 240 premiers m².

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

9. **POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉS REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC**

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, cultuels, sanitaires, sportifs, le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs.

En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

C. POUR LES LINÉAIRES COMMERCIAUX

Le long des linéaires commerciaux repérés au plan par des pointillés, pour les constructions à usage commercial, il doit être créé au minimum une place de stationnement par 120 m² entamés au-delà des 240 premiers m² de surface de plancher, pour toute construction nouvelle, extension ou changement de destination.

Les places de stationnement créées ne doivent pas être implantées en façade sur la voie publique, ni être visibles de la voie publique.

D. DANS LE CAS D'UN PROJET METTANT EN OEUVRE AU MOINS DEUX DES CAS DÉFINIS AUX PARAGRAPHES A ET B CI-DESSUS,

le nombre de places à réaliser pour l'ensemble est déterminé par la norme applicable à la majeure partie des surfaces de plancher concernées.

E. TOUS TRAVAUX (AUGMENTATION DE SURFACE DE PLANCHER, TRANSFORMATION DE SURFACES, CHANGEMENT DE DESTINATION) SUPPRIMANT UN STATIONNEMENT

doivent entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

III. NORMES POUR CYCLES

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles dans les conditions suivantes :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condi-tion qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Cet espace réservé aux vélos comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabi-liser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

A. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATIONS DE SURFACE DE PLANCHER

11. Pour les bâtiments de logements collectifs, une surface de 2 m² pour 3 logements.

Toutefois :

- pour les ensembles pour personnes âgées, une surface de 2 m² pour 7 chambres,
- pour les foyers-logements d'étudiants, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, une surface de 2 m² pour 2 chambres.

12. Pour les bâtiments à usage industriel ou artisanal, une surface de 2 m² par 80 m² de surface de plancher.
13. Pour les entrepôts, une surface de 2 m² par 200 m² de surface de plancher.
14. Pour les bâtiments à usage de commerces, bureaux, services (compris dans le secteur tertiaire, public ou privé) une surface de 2 m² par 60 m² de surface de plancher.

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public, il doit être réalisé une surface suffisante de stationnement des cycles sans que cette surface soit inférieure à 20 m².

B. CHANGEMENTS DE DESTINATION (Y COMPRIS L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS UN BÂTIMENT EXISTANT)

Une surface de 2 m² pour 3 logements dans les opérations supérieures à 20 logements collectifs.

I. MODE DE REALISATION

1. **DES PLACES POUR VÉHICULES AUTOMOBILES**

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière. La moitié des obligations maximum de stationnement peut être aménagée en surface de l'unité foncière sur laquelle doit se réaliser le projet, sans dépasser la superficie des espaces verts.
2. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété. La moitié des obligations maximum peut être aménagée en surface du terrain sans dépasser la superficie des espaces verts.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

2. **DES LOCAUX POUR CYCLES**

La surface doit être intégrée dans le projet même, proche de la rue, accessible de plain-pied et avoir un dimensionnement adapté.

3. **TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Les dispositions du titre 3 du livre I s'appliquent à la présente section.

CHAPITRE 26. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ26.1 DITE Z.A.C «LES RIVES DE LA HAUTE DEÛLE» À LILLE ET LOMME

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ26.1 dite la Z.A.C. « Les Rives de la Haute Deûle » à LILLE et LOMME est une zone urbaine, à densité assez élevée, affectée à l'habitat, aux services publics ou privés aux particuliers et aux entreprises et aux activités sans nuisances notamment artisanales.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés, de roulottes ou de caravanes.
3. Les terrains de campement et de caravanage et l'habitat mobile.
4. L'ouverture de toute carrière.
5. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à condition :

- Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
- Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sols sous réserve qu'ils soient nécessaires et intégrés aux constructions et pour la création de plans d'eau ou de canaux.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. **DÉFINITION**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 80%.

Toutefois, le dépassement des emprises fixées ci-dessus est autorisé dans les cas suivants :
- pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public administratif, sportif, culturel et éducatif, ainsi que les équipements dédiés au stationnement.
- en cas de "dent creuse".
- en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- pour les bâtiments à usage d'activité existant à la date de création de la Z.A.C.
- pour l'îlot n°17 face à la « gare d'eau »

3. HAUTEURS

La hauteur des constructions résulte :
- d'une hauteur relative
- d'une hauteur absolue.

La hauteur se mesure à partir du niveau du sol, à l'alignement du terrain dans lequel s'inscrit la construction. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise à l'une ou l'autre des extrémités de l'alignement ou au milieu de cet alignement.

4. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue de toute construction, au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture terrasse ne doit pas excéder 18 mètres, hormis dans les cas suivants :
- Cette hauteur absolue est limitée à 13 mètres dans les îlots n° 15, n°22, n°18, n°36, n°20B, n°20C, n°7, n°34, et dans une bande de 15 mètres d'épaisseur à compter de l'alignement le long de la rue Winston Churchill dans l'îlot n°28.
- Cette hauteur absolue est limitée à 25 mètres dans une bande de 35 mètres d'épaisseur à compter de l'alignement le long de l'espace public central situé de part et d'autre du bâtiment Le Blan et au sud de celui-ci ainsi que le long de la rue Hegel dans les îlots n°8, n°9, n°11, n°12, n°13 et n°23 ;
- La hauteur absolue du bâtiment existant dit Le Blan-Lafont, îlot n°1, n'est pas réglementée.

Exceptions :
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment, ou en cas de disciplines architecturales.
- Des hauteurs ponctuelles différentes peuvent être autorisées ou imposées pour la constitution d'un élément spécifique de structuration paysagère.
- En cas de dent creuse, une hauteur de façade identique à celle de l'un des immeubles voisins peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.
- Un dépassement au maximum de 1 mètre par rapport à ces hauteurs est autorisé lorsque la hauteur qui est calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas l'accroche du bâtiment aux constructions contiguës.
- Un dépassement de 2 mètres par rapport à la hauteur absolue est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées et pour les gardes corps ajourés en serrurerie métalliques.

5. HAUTEUR RELATIVE

Tout point d'une construction doit être compris dans un gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à une horizontale à partir d'un mètre de hauteur sur l'alignement opposé à compter du niveau existant (ou projeté s'il n'est pas encore réalisé) de l'espace public. Si l'espace public est en pente au niveau de l'alignement opposé, le point de départ peut être pris à l'une ou l'autre des extrémités de la projection de l'unité foncière au droit de celui-ci.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut s'inscrire dans un gabarit équivalent à celui défini pour la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou des marges de reculs.

Cette longueur peut être portée à 35 mètres dans les îlots n°8, n°9, n°11, n°12 et n°13.

La hauteur relative du bâtiment dit « Le Blan-Lafont », îlot n°1, n'est pas réglementée.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le présent article s'applique aux voies et emprises publiques existantes et projetées.

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie ou d'un espace public, les constructions doivent, en tout ou partie de leurs façades, soit être implantées à l'alignement ou obéir aux marges de recul inscrites au plan, soit être implantées en correspondance avec les constructions existantes sur le même terrain ou sur un terrain contigu dans le respect d'une harmonie d'ensemble.
2. Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement, avec une pente de 5% maximum et de 4 mètres de longueur minimum, à l'intérieur du domaine privé.
3. La distance comptée entre l'aplomb d'un ouvrage tel qu'antenne, mât, pylône, enseigne, etc. et le viaduc, la trémie ou le passage au sol d'une ligne de métro existante ou déclarée d'utilité publique, doit être supérieure à la hauteur de cet ouvrage.
4. Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. RÈGLES GÉNÉRALES

1. À l'intérieur d'une bande de 15 mètres d'épaisseur à compter de l'alignement, ou de la marge de recul inscrite au plan :

- Les constructions peuvent jouxter une ou plusieurs limite(s) séparative(s).
- En cas de retrait, les constructions doivent respecter un retrait L de 2 mètres minimum.

2. Au-delà de cette bande de 15 mètres d'épaisseur à compter de l'alignement, ou de la marge de recul inscrite au plan :

Les constructions doivent être comprises dans un gabarit délimité par un angle de 60 degrés par rapport à une horizontale à partir d'un mètre de hauteur sur la limite séparative à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation. Si l'unité foncière d'implantation est en pente sur la limite séparative, le point de départ peut être pris à l'une ou l'autre des extrémités de cette limite séparative ou au milieu de celle-ci.

Toutefois, dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative, les constructions peuvent être comprises dans un gabarit délimité par un angle de 45 degrés par rapport à une horizontale à partir de 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de retrait de la construction par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être supérieur à 2m.

2. CAS PARTICULIERS

1. Dans les îlots n° 8, n°9, n°11, n°12 et n°13 :

la bande d'épaisseur de 15 m à compter de l'alignement dans laquelle s'appliquent les règles définies au 1) des règles générales est portée à 35 m à compter de l'alignement.

2. Des implantations différentes peuvent être autorisés ou imposés pour que les constructions s'inscrivent en correspondance avec des constructions existantes sur le même terrain ou sur un terrain contigu dans le respect d'une harmonie d'ensemble. Cependant, les implantations devront être effectuées de telle sorte que la hauteur de chaque construction n'excède pas la distance entre celle-ci et les constructions existantes avec lesquelles elle s'inscrit en correspondance.
3. Dans les jardins familiaux, non protégés ou protégés et repérés au plan, les prospects ci-dessus ne s'appliquent pas par rapport aux limites séparatives entre lots, mais seulement par rapport aux limites séparatives extérieures de l'ensemble du jardin familial.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être supérieure ou égale à 4 mètres.

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination (y compris les divisions de logement) ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation (séjour, chambres) ou de travail ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui serait vue, au droit de ces baies, dans un plan perpendiculaire à la façade, sous un angle de plus de 60 degrés par rapport à une horizontale à 1 mètre de hauteur du sol de la pièce considérée et au nu de la façade.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments à usage d'activité existant à la date de création de la Z.A.C.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GENERAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites,

aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1. CHOIX DES MATÉRIAUX

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (briques creuses, parpaings) est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

L'emploi de menuiseries extérieures en matériau plastique (PVC, etc.) est interdit.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

2. TRAITEMENT DES FAÇADES ET TOITURES

- Les éléments techniques en façade (coffrets, compteurs, boites aux lettres, armoires d'éclairage public, armoires à feux ou tout autre ou armoire technique, accès et ventilation des postes de transformation électriques public ou privé ou tout autre local technique, et de manière générale l'ensemble des éléments techniques susceptibles d'être visibles) doivent être dissimulés et traités de telle sorte que leur aspect soit intégré harmonieusement aux constructions.
- Les éléments techniques en toiture (cheminées, ascenseurs, ventilation, désenfumage, orties de secours, et de manière générale toute émergence technique...) doivent également être dissimulés et traités de telle sorte que leur aspect soit intégré harmonieusement aux constructions.

3. DISCIPLINES ARCHITECTURALES

Les façades des bâtiments concernés par une discipline architecturale inscrite au plan, en particulier les façades ouvertes sur la grande pelouse, sur le quai Hegel et sur le quai de l'ouest, sont soumises à l'obligation d'un traitement architectural d'ensemble et d'un traitement architectural particulier.

4. ANTENNES

Les antennes y compris les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. La disposition de paraboles directement en façade est interdite. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent. Elles doivent s'intégrer à la construction principale et être groupées en un seul point par unité foncière de façon à en réduire l'impact visuel.

5. PORTES DE GARAGE

L'emploi de portes de garage en tôle nervurée est interdit. Les portes de garage ne peuvent représenter plus de 50% du linéaire de la façade sur voie publique.

6. COLLECTE SÉLECTIVE DES DÉCHETS

Il doit être prévu pour les constructions nouvelles un ou plusieurs emplacement sur l'unité foncière pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine public ou privé.

7. CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification de clôtures, les conditions suivantes doivent être respectées:

- les clôtures en limite d'espace public doivent être édifiées à l'alignement (ou marge de recul inscrite au plan). Toutefois, elles peuvent être édifiées en tout ou partie en retrait de l'alignement si ce retrait s'inscrit en continuité d'une construction.
- les clôtures doivent être traitées en harmonie avec les constructions édifiées sur l'unité foncière et avec le milieu urbain environnant dans une composition architecturale d'ensemble.
- les matériaux interdits pour les constructions le sont également pour les clôtures.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

Des espaces paysagers perméables doivent être aménagés.

Ils doivent comporter de la pleine terre en intégralité, leur surface étant soit végétale, soit minérale, tout en présentant une perméabilité pour les eaux pluviales.

Ils ne peuvent en aucun cas comporter des aires de circulation et de stationnement automobiles.

La surface des espaces paysagers doit couvrir au minimum 20% de l'unité foncière considérée.

Toutefois, il n'est pas fixé de norme d'emprises des espaces paysagers pour les cas ci-dessous :

- pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public administratif, sportif, culturel et éducatif, ainsi que les équipements de stationnement.
- en cas de dent creuse,
- en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- pour les bâtiments à usage d'activités existants à la date de création de la Z.A.C.
- pour l'îlot n°17 face à la « gare d'eau »

Les espaces extérieurs éventuels n'entrant pas dans la définition des espaces paysagers doivent être aménagés dans une composition architecturale et paysagère d'ensemble.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue par le code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent conformément au code de l'urbanisme.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

3. SECTEURS DE BONNE QUALITÉ DE DESSERTE

Les prescriptions concernant les secteurs de bonne qualité de desserte ne sont applicables qu'aux unités foncières dont la desserte est assurée à l'intérieur de ces périmètres représentés au plan par un cercle.

II. NORMES POUR VÉHICULES AUTOMOBILES

A. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

1. IL DOIT ÊTRE CRÉÉ AU MINIMUM :

1. Pour les maisons individuelles et immeubles collectifs (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État et le logement en accession sociale à la propriété)

- Une place de stationnement par logement puis pour les opérations supérieures à 20 logements une place supplémentaire par tranche de 5 logements

2. Pour le logement locatif social (financé avec un prêt aidé de l'État)

- 0,5 place de stationnement par logement (arrondi à l'entier supérieur)

- 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'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

3. 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…) 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.
4. Pour les logements, résidences, foyers, hébergements avec services collectifs (résidence service pour étudiants, résidence service pour personnes âgées, foyer de jeunes travailleurs, résidence pour jeunes actifs en mobilité, résidences pour personnes handicapés…) 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.
5. Pour les logements en accession sociale à la propriété :

Une place de stationnement par logement.

III. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS ET TRANSFORMATION DE SURFACES EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS

1. Pour les services, bureaux, commerces, hôtels et autres activités, il doit être créé au minimum :
- une place par tranche de 60 m² de surface de plancher créée.
- ou, pour les bâtiments d'activités existants à la date de création de la ZAC, une place pour 120 m² de surface de plancher créée.

2. Lorsque la desserte d'une unité foncière est située dans un secteur de bonne qualité de desserte, le nombre de places de stationnement énoncé précédemment pour les bâtiments à usages services, bureaux, commerces, hôtels et autres activités peut être diminuée de moitié.
3. Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public, d'enseignement, culturels, cultuels, sanitaires, sportifs, le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs.

IV. NORMES POUR CYCLES

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles dans les conditions suivantes :
- pour les bâtiments de logements collectifs, une surface de 3 m² pour 2 logements.

Toutefois :
- pour les foyers-logements, une surface de 2 m² pour 2 chambres.
- pour les bâtiments à usage industriel ou artisanal, une surface de 2 m² par 80 m² de surface de plancher.
- pour les entrepôts, une surface de 2 m² par 200 m² de surface de plancher.
- pour les bâtiments à usage de commerces, bureaux, services (compris dans le secteur tertiaire, public ou privé) une surface de 2 m² par 60 m² de surface de plancher.
- pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public, d'enseignement, culturels, cultuels, sanitaires, sportifs, une surface de 2 m² par tranche complète de 80m² de surface de plancher créée.

V. MODE DE RÉALISATION

1. DES PLACES POUR VÉHICULES AUTOMOBILES

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière du projet, ou sur une autre unité foncière distante de moins de 300 mètres de l'unité foncière du projet dont il justifie la pleine propriété ;
2. À défaut, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300 mètres de l'unité foncière du projet ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300 mètres de l'unité foncière du projet.

2. DES LOCAUX POUR CYCLES

Pour les affectations autres que le logement, ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre.

VI. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement à l'air libre des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

Il doit être planté un arbre pour 6 emplacements. En cas d'impossibilité de plantation (stationnement à l'air libre sur ouvrages en infrastructures) ces arbres doivent être localisés dans les espaces paysagers.

Elles sont entourées de haies, de plantes arbustives ou de murs et sont rendus non visibles depuis les espaces publics.

Les aires de stationnement qui participent à la valorisation de l'espace public peuvent être visibles et ouverts sur l'espace public.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 26. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ26.2 DITE Z.A.C «LES RIVES DE LA HAUTE DEÛLE» À LILLE ET LOMME

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ26.2 dite la Z.A.C. « Les Rives de la Haute Deûle » à LILLE et LOMME est une zone urbaine, à densité assez élevée, affectée à l'habitat, aux services publics ou privés aux particuliers et aux entreprises et aux activités sans nuisances notamment artisanales.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés, de roulottes ou de caravanes.
3. Les terrains de campement et de caravanage et l'habitat mobile.
4. L'ouverture de toute carrière.
5. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à condition :

- Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
- Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sols sous réserve qu'ils soient nécessaires et intégrés aux constructions et pour la création de plans d'eau ou de canaux.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. **DÉFINITION**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 80%.

Toutefois, le dépassement des emprises fixées ci-dessus est autorisé dans les cas suivants :
- pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public administratif, sportif, culturel et éducatif, ainsi que les équipements dédiés au stationnement.
- en cas de "dent creuse".
- en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- pour les bâtiments à usage d'activité existant à la date de création de la Z.A.C.

3. HAUTEURS

La hauteur des constructions résulte :
- d'une hauteur absolue.

La hauteur se mesure à partir du niveau du sol, à l'alignement du terrain dans lequel s'inscrit la construction. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise à l'une ou l'autre des extrémités de l'alignement ou au milieu de cet alignement.

4. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue de toute construction, au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture terrasse ne doit pas excéder 18 mètres, hormis dans les cas suivants :
- Cette hauteur absolue est limitée à 13 mètres dans l'îlot D ;
- Cette hauteur absolue est limitée à 25 mètres dans une bande de 30 mètres d'épaisseur à compter de l'alignement le long de l'espace public central du Marais dans les îlots A, B, C et E ;
- La hauteur absolue du bâtiment existant conservés, n'est pas réglementée.

Exceptions :
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment, ou en cas de disciplines architecturales.
- Des hauteurs ponctuelles différentes peuvent être autorisées ou imposées pour la constitution d'un élément spécifique de structuration paysagère.
- En cas de dent creuse, une hauteur de façade identique à celle de l'un des immeubles voisins peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.
- Un dépassement de 1,5 mètre par rapport à la hauteur absolue est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées et pour les gardes corps en maçonnerie (garde-corps de sécurité métalliques non rétractables interdits).

5. HAUTEUR RELATIVE

Non réglementée

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le présent article s'applique aux voies et emprises publiques existantes et projetées.

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie ou d'un espace public, les constructions doivent, en tout ou partie de leurs façades, soit être implantées à l'alignement ou obéir aux marges de recul inscrites au plan, soit être implantées en correspondance avec les constructions existantes sur le même terrain ou sur un terrain contigu dans le respect d'une harmonie d'ensemble. Toutefois, ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
2. Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement, avec une pente de 5% maximum et de 4 mètres de longueur minimum, à l'intérieur du domaine privé.
3. Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives. Certaines parties de bâtiment peuvent adopter un retrait justifié par des considérations esthétiques, architecturales ou fonctionnelles.

Si la construction est en retrait, ce retrait sera au moins égal à 3 mètres de la limite séparative.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GENERAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1. **CHOIX DES MATÉRIAUX**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert (briques creuses, parpaings) est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

L'emploi de menuiseries extérieures en matériau plastique (PVC, etc.) est interdit.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

2. **TRAITEMENT DES FAÇADES ET TOITURES**

- Les éléments techniques en façade (coffrets, compteurs, boites aux lettres, armoires d'éclairage public, armoires à feux ou tout autre ou armoire technique, accès et ventilation des postes de transformation électriques public ou privé ou tout autre local technique, et de manière générale l'ensemble des éléments techniques susceptibles d'être visibles) doivent être dissimulés et traités de telle sorte que leur aspect soit intégré harmonieusement aux constructions, type de contre-porte, bardage, etc.
- Les éléments techniques en toiture (cheminées, ascenseurs, ventilation, désenfumage, sorties de secours, et de manière générale toute émergence technique...) doivent également être dissimulés et traités de telle sorte que leur aspect soit intégré harmonieusement aux constructions et non visible du domaine public.

3. **ANTENNES**

Les antennes y compris les paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. La disposition de paraboles directement en façade est interdite. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent. Elles doivent s'intégrer à la construction principale et être groupées en un seul point par unité foncière de façon à en réduire l'impact visuel.

4. **PORTES DE GARAGE**

L'emploi de portes de garage en tôle nervurée est interdit. Les portes de garage ne peuvent représenter plus de 50% du linéaire de la façade sur voie publique.

5. **COLLECTE SÉLECTIVE DES DÉCHETS**

Il doit être prévu pour les constructions nouvelles un ou plusieurs emplacement sur l'unité foncière pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine public ou privé.

6. **CLÔTURES**

Lorsqu'il est procédé à l'édification de clôtures, les conditions suivantes doivent être respectées:

- les clôtures en limite d'espace public doivent être édifiées à l'alignement (ou marge de recul inscrite au plan). Toutefois, elles peuvent être édifiées en tout ou partie en retrait de l'alignement si ce retrait s'inscrit en continuité d'une construction.
- les clôtures doivent être traitées en harmonie avec les constructions édifiées sur l'unité foncière et avec le milieu urbain environnant dans une composition architecturale d'ensemble.
- les matériaux interdits pour les constructions le sont également pour les clôtures.
- Les clôtures en treillis soudés sont proscrites.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de toute construction et non affectés à la circulation automobile ou piétonne doivent être aménagés soit en jardins avec aires engazonnées, plantations et arbre de haute tige, soit traités en espaces minéraux respectant la continuité qualitative de la zone.
Les espaces paysagers perméables doivent être aménagés en continuité avec les groupements végétaux existants, que ces derniers soient localisés dans l'espace public ou compris dans le périmètre du projet de construction, tant dans leur composition spatiale que dans le caractère spontané de la palette végétale.
Ils doivent comporter de la pleine terre en intégralité, leur surface étant soit végétale, soit minérale, tout en présentant une perméabilité pour les eaux pluviales.
Ils ne peuvent en aucun cas comporter des aires de circulation et de stationnement automobiles.
La surface des espaces paysagers doit couvrir au minimum 20% de l'unité foncière considérée.
Toutefois, il n'est pas fixé de norme d'emprises des espaces paysagers pour les cas ci-dessous :
- pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public administratif, sportif, culturel et éducatif, ainsi que les équipements de stationnement.
- en cas de dent creuse,
- en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- pour les bâtiments à usage d'activités existants à la date de création de la Z.A.C.
Les espaces extérieurs éventuels n'entrant pas dans la définition des espaces paysagers doivent être aménagés dans une composition architecturale et paysagère d'ensemble.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue par le code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent conformément au code de l'urbanisme.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

L'ensemble des stationnements doivent être réalisés dans des structures fermées et closes (parking enterré, parkin semi-enterré, parkin silo, etc.)

3. SECTEURS DE BONNE QUALITÉ DE DESSERTE

Les prescriptions concernant les secteurs de bonne qualité de desserte ne sont applicables qu'aux unités foncières dont la desserte est assurée à l'intérieur de ces périmètres représentés au plan par un cercle.

II. NORMES POUR VÉHICULES AUTOMOBILES

A. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

IL DOIT ÊTRE CRÉÉ AU MINIMUM :

1. Pour les maisons individuelles et immeubles collectifs (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État et le logement en accession sociale à la propriété)

- Une place de stationnement par logement

2. Pour le logement locatif social (financé avec un prêt aidé de l'État)

- 0,5 place de stationnement par logement (arrondi à l'entier supérieur)
- 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'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

3. 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…) 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.
4. Pour les logements, résidences, foyers, hébergements avec services collectifs (résidence service pour étudiants, résidence service pour personnes âgées, foyer de jeunes travailleurs, résidence pour jeunes actifs en mobilité, résidences pour personnes handicapés…) 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.
5. Pour les logements en accession sociale à la propriété :

Une place de stationnement par logement.

III. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS ET TRANSFORMATION DE SURFACES EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS

1. Pour les services, bureaux, commerces, hôtels et autres activités, il doit être créé au minimum :

- une place par tranche de 60 m² de surface de plancher créée.
- ou, pour les bâtiments d'activités existants à la date de création de la ZAC, une place pour 120 m² de surface de plancher créée.

2. Lorsque la desserte d'une unité foncière est située dans un secteur de bonne qualité de desserte, le nombre de places de stationnement énoncé précédemment pour les bâtiments à usages services, bureaux, commerces, hôtels et autres activités peut être diminuée de moitié.
3. Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public, d'enseignement, culturels, cultuels, sanitaires, sportifs, le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs.

IV. NORMES POUR CYCLES

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles dans les conditions suivantes :

- pour les bâtiments de logements collectifs, une surface de 3 m² pour 2 logements.

Toutefois :

- pour les foyers-logements, une surface de 2 m² pour 2 chambres.
- pour les bâtiments à usage industriel ou artisanal, une surface de 2 m² par 80 m² de surface de plancher.
- pour les entrepôts, une surface de 2 m² par 200 m² de surface de plancher.
- pour les bâtiments à usage de commerces, bureaux, services (compris dans le secteur tertiaire, public ou privé) une surface de 2 m² par 60 m² de surface de plancher.
- pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public, d'enseignement, culturels, cultuels, sanitaires, sportifs, une surface de 2 m² par tranche complète de 80m² de surface de plancher créée.

V. MODE DE RÉALISATION

DES PLACES POUR VÉHICULES AUTOMOBILES

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière du projet, ou sur une autre unité foncière distante de moins de 300 mètres de l'unité foncière du projet dont il justifie la pleine propriété ;
2. À défaut, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300 mètres de l'unité foncière du projet ;

- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300 mètres de l'unité foncière du projet.

DES LOCAUX POUR CYCLES

Pour les affectations autres que le logement, ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre.

VI. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement enterré, semi-enterré ou en silo devra être privilégié. La réalisation d'aires de stationnement à l'air libre pour les opérations de logements ou de bureaux est prohibée.
Les aires de stationnement à l'air libre des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.
Il doit être planté un arbre pour 6 emplacements. En cas d'impossibilité de plantation (stationnement à l'air libre sur ouvrages en infrastructures) ces arbres doivent être localisés dans les espaces paysagers.
Elles sont entourées de haies, de plantes arbustives ou de murs et sont rendus non visibles depuis les espaces publics.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 27. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ27 DITE Z.A.C. « FIVES CAIL BABCOCK» À LILLE FIVES ET HELLEMMES

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ27 dite la Z.A.C. « Fives Cail Babcock » à LILLE FIVES et HELLEMMES est une zone à densité assez élevée, affectée à l'habitat, aux services publics ou privés aux particuliers et aux entreprises et aux activités sans nuisance notamment artisanales.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés, de roulottes ou caravanes.
3. Les terrains de campement et de caravanage et l'habitat mobile.
4. L'ouverture de toute carrière.
5. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
2. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :
  - En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 4 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
  - En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
- Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:
  - L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.

3. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.
4. Sur les zones d'espaces verts figurant au plan ne sont autorisés que :

- La transformation, l'aménagement, la confortation et l'extension dans la limite de 30% de la surface initiale des constructions existantes et des constructions et installations nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public ;
- Les constructions et aménagements légers destinés à la détente, aux sports, aux loisirs et à la fréquentation du public ;
- Les constructions légères type abris de jardin ne dépassant pas 3m de hauteur ;

- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement et à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision, etc) ;
- La modification du nivellement du sol naturel lorsqu'elle a pour but l'aspect paysager, environnemental ou l'aménagement d'aire de sport ou de détente.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

B. HAUTEURS

1. **HAUTEUR ABSOLUE**

Dans les secteurs de plafond de hauteur spécifique identifiés au plan des hauteurs, la hauteur absolue ne peut excéder la hauteur spécifique fixée.

En dehors des secteurs de hauteur spécifique, la hauteur absolue au faitage ou à l'acrotère d'une toiture terrasse de toute construction ne peut excéder 30 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Toutefois :
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. **HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES**

Non réglementée.

3. **HAUTEUR RELATIVE**

Non réglementée.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée, soit être édifiée en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan) ou de la limite de la voie privée :

Toutefois, ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

2. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

Toutefois, dans le cas d'un front bâti constitué, l'implantation du garage peut être réalisée en continuité de celui-ci, à l'exclusion de la réalisation des opérations groupées et des lotissements.

Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

3. La distance comptée entre l'aplomb d'un ouvrage tel qu'antenne, mât, pylône, enseigne, etc. et le viaduc, la trémie ou le passage au sol d'une ligne de métro existante ou déclarée d'utilité publique, doit être supérieure à la hauteur de cet ouvrage.
4. Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée quelle que soit la profondeur de l'unité foncière.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de division, d'extension, de changement de destination ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement d'un matériel de lutte contre l'incendie.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

Les toitures pourront accueillir des dispositifs d'économie d'énergie et d'énergies renouvelables visibles depuis l'espace public. Les toitures terrasses sont autorisées.

B. BÂTIMENTS NEUFS

1. 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.
2. 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.
3. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
4. Les parkings en rez-de-chaussée doivent être ouverts sur l'espace public, par des baies vitrées ou des grilles.
5. Les bâtiments annexes, les ajouts et les clôtures doivent être traités en harmonie avec la construction principale.
6. 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. Si ces équipements sont destinés à être implantés sur des terrains nus, ils doivent, soit être construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit être un modèle dont la hauteur hors sol n'excède pas 1,50 mètre.
7. Les parties de construction édifiées 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.
8. Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

C. BÂTIMENTS EXISTANTS

1. 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 hauteurs des percements, les modénatures et décors.
2. Les lucarnes, balcons, garde-corps et balconnets sont à maintenir s'ils sont d'origine ou remplacés à l'identique. Les « belles-voisines » peuvent être supprimées.

3. 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.
4. A l'occasion du ravalement de façades de bâtiments existants, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus dans toute la mesure du possible, ou remplacés à l'identique. Les revêtements en crépis gris sont interdits ; il leur sera préféré les enduits de type chaux grasse, talochés finement ou feutrés. En cas de réfection de façades enduites, les enduits (y compris les moulurations, sculptures, modénatures particulières) doivent être maintenus, à l'exception des crépis.
5. Dans le cadre d'un ravalement de façade, les références de teintes doivent être précisées à l'aide d'un nuancier.
6. Le sablage à sec est interdit.
7. 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.
8. Les portes et fenêtres doivent être réalisées selon les modèles d'origine (profils, compartiments, sections apparentes) et peintes. Le remplacement dit "en rénovation" (pose d'un nouveau cadre sans démontage de l'ancien) est interdit.
9. Les mêmes matériaux peuvent être imposés sur les immeubles représentatifs du patrimoine architectural local.
10. Les volets battants sont déconseillés aux étages des bâtiments existants car étrangers à la typologie lilloise.

D. DANS TOUS LES CAS

1. **TRAITEMENT DES CLÔTURES**

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur l'unité foncière et avec le milieu urbain environnant.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 3,20 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

2. **TRAITEMENT DES AUTRES ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS**

1. Les séries de trois portes de garages ou plus sur la même unité foncière doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique.
2. Les saillies et balcons doivent respecter le règlement de voirie communautaire.
3. La protection des vitrines est assurée par des grilles ou des rideaux à mailles fines ajourées. Les rideaux pleins sont interdits.
4. Les portes, volets et cadres en bois du rez-de-chaussée doivent être, de préférence, de couleur foncée ; les fenêtres des étages doivent être peintes.
5. Les climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositifs de ventilation, ne doivent pas être visibles de l'espace public.
6. Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.
7. Les antennes et paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de l'espace public.

☐ ARTICLE 6.TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

Les parkings silos devront bénéficier d'un traitement architectural et paysager de qualité. Les façades et toitures végétalisées sont autorisées.

La connexion entre ces espaces sera recherchée afin de composer une trame verte à l'échelle de la ZAC.

Les essences végétales plantées doivent être diversifiées et représentatives de la biodiversité régionale.

1. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Une surface suffisante de la superficie de l'unité foncière doit être aménagée en espaces plantés, si possible en pleine terre (70 cm d'épaisseur minimum). Ces espaces peuvent être réalisés en toiture terrasse ou en façade. Cette surface sera fixée par l'aménageur dans le cadre du montage opérationnel pour chaque lot.

2. SUR LES UNITÉS FONCIÈRES INFÉRIEURES À 1000 M²

L'obligation de végétalisation ne s'applique pas pour les constructions ne comportant pas de création de surface plancher sur les unités foncières de moins de 1000 m².

3. CHANGEMENT DE DESTINATION

En cas de changement de destination de bâtiment existant sans changement d'emprise, il doit être aménagé des espaces végétalisés composés de buissons, arbustes, pelouses, arbres, si la surface est suffisante, ou de murs végétalisés.

4. TRAITEMENT DES BATTERIES DE GARAGES

Les batteries de garages doivent être plantées à raison d'un arbre par 150 m² de terrain non bâti, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

II. NORMES

A. NORMES POUR LES VÉHICULES AUTOMOBILES

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Dans le cadre de FCB, l'objectif est d'assurer une cohérence d'ensemble de la politique de transport qui conduit sur la zone :

- à la réduction des emprises allouées au stationnement des véhicules individuels,

- à la recherche de mutualisation et de foisonnement des places de stationnement,
- à l'évolutivité des usages, des emprises et des structures liés au stationnement
- à la promotion de tout autre mode alternatif et non polluant à la voiture individuelle.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons et des vélos, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voirie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Des surfaces suffisantes doivent être réalisées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service.

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, cultuels, sanitaires, sportifs, le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

2. **NORMES**

Les normes de places de stationnement seront fixées par l'aménageur en fonction de l'usage des constructions dans le cadre du montage opérationnel.

Pour toute nouvelle construction à usage de bureaux et d'activités tertiaires, les normes de stationnement automobile seront des normes maximales avec au plus 1 place de stationnement automobile réalisée pour 100 m2 de surface de plancher.

3. **MODE DE RÉALISATION**

Non réglementé

B. NORMES POUR LES CYCLES

Les lieux de stationnement proposés seront caractérisés par :
- une accessibilité depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité ;
- une localisation au plus près de l'entrée principale ;
- l'espace de stationnement sera clos et couvert ;
- l'espace de stationnement devra disposer de disposition d' « ancrage »/d'« attache » des vélos pour les immeubles et logements collectifs.

La surface doit être intégrée dans le projet même, proche de la rue, accessible de plain-pied et avoir un dimensionnement adapté.

Par ailleurs, les locaux pour le stationnement des cycles doivent être aménagés dans les conditions suivantes :

1. **POUR TOUTE NOUVELLE CONSTRUCTION À USAGE D'HABITAT :**

Il sera exigé la création d'un espace de stationnement d'une surface minimale de 5m² avec 1,5m² supplémentaires par logement de type T1 ou T2, et 3m² supplémentaires par logement de type T3 ou plus

2. **POUR TOUTE NOUVELLE CONSTRUCTION DE BUREAUX OU D'ACTIVITÉS TERTIAIRES**

Il sera exigé la création d'un espace de stationnement d'une surface minimale de 5m2 avec 1,5 m2 supplémentaires par tranche de 80m² de surface de plancher supplémentaires

3. **POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉS REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC :**

Il doit être réalisé une surface suffisante de stationnement des cycles sans que cette surface soit inférieure à 20 m².

4. **ADAPTATION**

En cas d'utilisation de systèmes de superposition, la surface du local à vélos pourra réduite à condition de pouvoir contenir au minimum le nombre de vélos imposés.

■ SECTION 3.ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section à l'exception des dispositions relatives à la desserte par les voies publiques ou privées et au traitement des eaux pluviales.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les conditions d'accès à l'opération projetée sont déterminées en accord avec le gestionnaire de la voie.

Les accès devant permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds doivent être aménagés de façon telle que l'évolution de ces véhicules ne soit pas de nature à perturber la circulation sur la voie publique. Des aires de manœuvre suffisantes doivent être aménagées sur l'unité foncière.

L'accès à l'unité foncière doit être aménagé de manière à la raccorder au plus près de l'entrée d'une station de métro, de tramway ou d'une gare, sauf impossibilité technique.

Le schéma de la voirie, partie intégrante des espaces extérieurs de toute opération, doit être structuré. Il présente, inclus dans l'unité foncière considérée, un ensemble de voies hiérarchisées dont le dimensionnement est adapté à la polyvalence des fonctions et usages à assurer. Aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé ne doit avoir une emprise inférieure à 5 mètres.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES

A. CONDITIONS GÉNÉRALES

La récupération des eaux pluviales à la parcelle ou au sein de déversoir commun sera privilégiée.

Ce tamponnement permettra de restituer les eaux à faible débit dans le réseau d'assainissement, en conformité avec le règlement d'assainissement de la communauté urbaine.

Dans tous les cas, seront à prévoir, sauf si le pétitionnaire en justifie l'impossibilité :

- Les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (canalisations aériennes, goulettes de jardin, fossés drainants, cuves et bâches de stockage, bassin de rétention ou d'orage) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel, en tenant compte de la réglementation en vigueur en matière de sites et sols pollués.

B. INFILTRATION ET REJETS AU RÉSEAU

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement communautaire.

Sont concernés par ce qui suit :

- toutes les opérations dont la surface imperméabilisée est supérieure à 400 m² (voirie et parking compris). En cas de permis groupé ou de lotissement, c'est la surface totale imperméabilisée de l'opération qui est comptabilisée.
- tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux : opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris.
- tous les cas de reconversion - réhabilitation dont la surface imperméabilisée est supérieure à 400 m² : le rejet doit se baser sur l'état initial naturel du site. La surface imperméabilisée considérée est également celle de l'opération globale. Le volume à tamponner est alors la différence entre le ruissellement de l'état initial naturel du site et le volume ruisselé issu de l'urbanisation nouvelle (une étude de sol sera demandée pour déterminer l'état initial naturel du site).
- tous les parkings de plus de 10 emplacements.

Le débit de fuite maximal pour l'ensemble de la zone est fixé à 2 litres par hectare et par seconde.

Pour les opérations définies ci-dessus de surface inférieure à 2 hectares, le débit de fuite est forfaitairement fixé à 4 litres par seconde.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés ou les réseaux pluviaux est interdite.

CHAPITRE 29. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ29 DITE Z.A.C. « LA BECQUERELLE» À MARQUETTE-LEZ-LILLE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ29 dite la Z.A.C. «La Becquerelle» à MARQUETTE-LEZ-LILLE est une zone à dominante habitat, pouvant comporter des services et des équipements publics.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 55.000 m² pour les constructions à usage d'habitation et à 12.000 m² pour les équipements publics.

Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m²maximum sont autorisées.

Dans les opérations groupées de logements individuels à réaliser la densité de l'opération doit être inférieure ou égale à la surface de plancher attribuée pour la zone.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement de caravanes, à l'exception des installations provisoires des chantiers et foires, des installations prévues à l'article 2 et du stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. Les terrains de campement et de caravanage, sauf les aires spécialement aménagées pour l'accueil des gens du voyage.
4. Les parcs et villages résidentiels de loisirs
5. Les habitations légères de loisirs ("maisons mobiles", bungalows).
6. L'ouverture de toute carrière.
7. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
8. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
2. Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.

II. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus. Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. La création d'établissements à usage commercial d'une surface inférieure à 2.000 m² comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, est autorisée, sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et que l'activité considérée corresponde à des besoins liés au caractère de la zone.
2. Les établissements à usage d'activité, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur.
3. Le stationnement de 1 à 3 caravanes est autorisé pendant moins de trois mois continus sous réserve, d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant alimenté en eau potable, équipé

pour l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes et pour l'entreposage des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.

4. Les dépôts à l'air libre sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie.
5. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :
  - En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 4 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
  - En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
- Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:
  - L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.

6. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. **DÉFINITION**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher .
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel du terrain.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. **NORME**

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 30 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.
- 60 % dans les autres cas.

Lorsque l'opération envisagée a pour objet l'extension d'une habitation ou la création de pièces supplémentaires dans une habitation sur une unité foncière issue d'une opération groupée, créée depuis le 27 septembre 1985, l'emprise au sol des constructions, toutes extensions comprises, est limitée à 70 % de la surface de cette unité foncière.

3. **EXCEPTIONS**

Le dépassement de l'emprise est autorisé dans les cas suivants :

a. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.

b. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.

c. en cas de "dent creuse".
d. sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées, à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.
e. en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
f. Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :
- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

1. **HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 21 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Exceptions :
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. **HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES**

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

Dans le cas de « dent creuse » une hauteur sous corniche identique à celle de l'un des immeubles voisin peut être imposée pour des raisons architecturales.

3. **HAUTEUR RELATIVE**

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

7. Les constructions et installations doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de la voie privée.
8. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle doivent être implantés en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. **TOUT POINT D'UN BÂTIMENT DOIT ÊTRE :**

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres.

2. **TOUTEFOIS, ET SOUS RÉSERVE DE L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT :**

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Les constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement d'une voie ou de la limite d'une voie privée, ou de la limite de constructibilité par rapport à une voie figurant dans un arrêté de lotissement, doivent respecter la règle relative aux constructions édifiées à l'extérieur de la bande de 15 mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'opération groupée" ou du lotissement dans lequel s'implantent ces constructions.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités s'ils sont contigus à des bâtiments à usage autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.

c. Au-delà d'une bande de trente mètres de profondeur :

Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière qui fait l'objet de la division. Les reconstructions des bâtiments situés dans la bande des 6 mètres ne sont pas concernées par cette règle. Le retrait de 6 mètres n'est pas exigé pour les abris de jardin non attenant à l'habitation et inférieurs ou égaux à 10 m² et à 2,50 mètres de hauteur.

Le gabarit est celui défini au paragraphe 1) premier tiret.

d. Dans le cas de "dent creuse", il y a lieu, si nécessaire, de fournir un contrat dit de "cour commune".

3. **ABRIS DE JARDIN ET ABRIS À BÛCHES**

a. Les constructions légères à usage d'abris de jardin, dont la surface de plancher ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées :

- pour celles attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à elle.
- pour celles non attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale d'1 mètre par rapport à elle.

Les abris de jardin d'une dimension supérieure à 10m2 sont soumis au régime de droit commun de l'article 7.

b. Les abris à bûches d'une profondeur d'1 mètre maximum sont autorisés soit à jouxter la limite séparative, soit à s'implanter à 1 mètre minimum de celle-ci.

B. POUR LES EXTENSIONS

Les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe I/-A/ précité à l'exception des deux cas ci-après :

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée à l'article 4 (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 60° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres :

La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

2. Les extensions de bâtiments implantés à moins de trois mètres de la limite séparative sont autorisées sans jouxter la limite séparative:

- en prolongement du bâtiment existant dans le cas où celui-ci se situe à plus de 2 mètres de la limite séparative ;
- à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à 2 mètres.

C. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

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.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

3. Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. **CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES**

a/ Choix des matériaux

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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

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.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frotassés ou feutrés.

b/ Traitement des façades

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.

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 hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées" doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1) ci-dessus.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'oeil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz 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. A défaut, ils doivent, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,

- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les « opérations groupées » à édifier dans la Z.A.C., l'implantation, la hauteur et l'aspect de la clôture, en limite de l'espace public et en limite séparative, donnent lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

Pour toute plantation doit être privilégiée les essences végétales régionales.

1. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Sauf dans les cas de dépassement d'emprise prévus à l'article 4 les surfaces végétalisées, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale, doivent couvrir 40 % de la superficie de l'unité foncière.

2. ESPACES PAYSAGERS COMMUNS DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE ET AIRES DE JEUX

Le ratio d'espaces paysagers communs est réalisé de manière globale au sein de la Z.A.C. par l'aménagement des espaces verts de l'opération.

Pour toutes plantations doivent être privilégiées les essences régionales locales.

Des aires de jeux perméables doivent être aménagées à raison de 5 m² par logement, en dehors ou à l'intérieur des espaces paysagers communs.

3. SUR LES UNITÉS FONCIÈRES INFÉRIEURES À 50 M²

L'obligation de végétalisation ne s'applique pas pour les constructions ne comportant pas création de surface de plancher sur les unités foncières de moins de 50 m².

4. CHANGEMENT DE DESTINATION

En cas de changement de destination de bâtiment existant sans changement d'emprise, il doit être aménagé des espaces végétalisés composés de buissons, arbustes, pelouses, arbres, si la surface est suffisante, ou de murs végétalisés.

5. TRAITEMENT DES BATTERIES DE GARAGES

Les batteries de garages doivent être plantées à raison d'un arbre par150 m² de terrain non bâti, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent.

☐ ARTICLE 7.STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

II. NORMES

A. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

1. MAISONS INDIVIDUELLES ET IMMEUBLES COLLECTIFS (SAUF LE LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT ET LE LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ)

Il doit être créé au minimum :

- trois places par maison individuelle dont une place pour le stationnement temporaire des résidents et des visiteurs ;
- pour les logements collectifs :
  - pour les programmes de cinq logements maximum, deux places de stationnement par logement,
  - pour les programmes de plus de cinq logements, une place et demi de stationnement par logement (arrondie au nombre entier supérieur).

2. FOYERS-RÉSIDENCES

Pour les résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, résidences hôtelières à vocation sociale, résidences sociales, résidences pour personnes handicapées et autres foyers résidences:

Le pétitionnaire doit justifier que les besoins en stationnement issus du projet, y compris pour les visiteurs, sont assurés en tenant compte de la nature du projet, de sa situation géographique, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transport collectifs.

3. LOGEMENT SOCIAL (LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Par la seule application du code de l'urbanisme :

c. Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

d. 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'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher. existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

4. POUR LE LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ :

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par logement.

5. DISPOSITIONS COMMUNES AUX IMMEUBLES COLLECTIFS ET FOYERS-RÉSIDENCES

a/ Places des visiteurs pour les immeubles collectifs uniquement

Il doit être créé au minimum une place réservée aux visiteurs par tranche de quatre logements pour les opérations comportant plus de 20 logements.

Ces places ne doivent pas être regroupées mais réparties dans l'opération, ni être situées en bout d'impasse afin de ne pas disparaître lors de la réalisation du prolongement éventuel.

b/ Stationnement des vélos pour les immeubles collectifs et les foyers résidences

Il doit être créé dans les immeubles collectifs de logements et foyers-résidences, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos des résidents, des visiteurs et du personnel, à raison de 1,50 m² par logement.

B. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS

Il doit être créé pour tous les usages suivants, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

1. **POUR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES**

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.

2. **POUR LES COMMERCES, BUREAUX ET SERVICES (COMPRIS DANS LE SECTEUR TERTIAIRE PUBLIC OU PRIVÉ, SAUF LES HÔTELS)**

Les places de stationnement exigées sont à l'usage des employés et des visiteurs.

a. Il doit être créé au minimum une place par 40 m² de surface de plancher.
b. Pour les commerces de plus de 300 m² de surface de plancher une zone de chargement, de déchargement, de manutention, adaptée aux besoins de l'établissement doit être créée.
c. Cumulativement s'ajoutent, par la seule application du code de l'urbanisme, les dispositifs suivants :

- Nonobstant toute disposition contraire du règlement du P.L.U., l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.
- Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

3. **POUR LES ENTREPÔTS ET REMISES**

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

4. **POUR LES HÔTELS**

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.

5. **POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉS REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC**

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, cultuels, sanitaires, sportifs, le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs.

En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

C. CRÉATION DE NIVEAUX SUPPLÉMENTAIRES INTERNES OU MODIFICATION DE VOLUME (EXTENSION, SURÉLÉVATION)

1. En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume, les normes précitées ne sont exigées que pour les surfaces de plancher nouvelles créées.
2. Pour les commerces il doit être créé une place de stationnement par tranche entamée de 120 m² de surface de plancher au-delà des 240 premiers m².
3. Toutefois, sont accordées des dispenses de création de places de stationnement dans les cas suivants :

a. pour l'habitat, sont dispensés de création de places :

- les travaux qui n'entraînent pas d'augmentation du nombre de logements,
- les travaux inférieurs à 25 m² de surface de plancher qui entraînent une augmentation du nombre de logements.

b. pour les autres usages (sauf le commerce) il y a dispense de création de places :

- lorsque la configuration ou l'accès de l'unité foncière ne permettent pas de créer des places,
- lorsque la création de surface de plancher est inférieure à 20 m² et que la configuration ou l'accès de l'unité foncière permettent de créer des places.

D. CHANGEMENTS DE DESTINATION (Y COMPRIS L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS UN BÂTIMENT EXISTANT)

Il doit être créé selon la destination nouvelle, des places de stationnement dans les conditions suivantes, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

1. **POUR LE LOGEMENT**

a/ Habitat individuel et collectif (sauf pour le logement en accession sociale à la propriété)

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher, le nombre de places ne devant en aucun cas être inférieur au nombre de logements créés.

b/ Foyers-résidences

Pour les foyers-résidences d'étudiants, de personnes âgées, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, il doit être créé au minimum une place pour deux chambres ou studios.

c/ Logement en accession sociale à la propriété

Il doit être créé une place de stationnement par logement

d/ Disposition commune

Dans les immeubles collectifs de logements, il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos, à l'exclusion des véhicules à moteur thermique, à raison de 1,5 m² par logement pour les programmes de plus de dix logements.

2. **POUR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES**

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher.

3. **POUR LES COMMERCES, BUREAUX ET SERVICES (COMPRIS DANS LE SECTEUR TERTIAIRE PUBLIC OU PRIVÉ, SAUF LES HÔTELS)**

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

4. **POUR LES ENTREPÔTS ET REMISES**

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

5. **POUR LES HÔTELS**

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.

6. **POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉS REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC**

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, cultuels, sanitaires, sportifs, le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs.

En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

Il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

E. DANS LE CAS D'UN PROJET METTANT EN ŒUVRE AU MOINS DEUX DES CAS DÉFINIS AUX PARAGRAPHES A, B, D ET E CI-DESSUS,

le nombre de places à réaliser pour l'ensemble est déterminé par la norme applicable à la majeure partie des surfaces de plancher concernées.

F. TOUS TRAVAUX (AUGMENTATION DE SURFACE DE PLANCHER, TRANSFORMATION DE SURFACES, CHANGEMENT DE DESTINATION) SUPPRIMANT UN STATIONNEMENT

doivent entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

III. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 31. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ31.1 DITE Z.A.C. « CENTRE-VILLE» À MOUVAUX

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ31.1 dite la Z.A.C. «Centre-Ville» à MOUVAUX est une zone urbaine mixte, à caractère central à dominante d'habitat pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain dense.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 38.520 m².

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés, de roulottes ou caravanes.
3. L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile sauf : les installations provisoires pour chantiers et foires, le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence du l'utilisateur.
4. L'ouverture de toute carrière.
5. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
6. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

- Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
- Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.

II. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Les établissements à usage d'activité, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur.
2. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :
  - En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 4 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
  - En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
- Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:

· L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.

3. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

B. HAUTEURS

1. **HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 14,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

Sauf dans les secteurs de plafond de hauteur spécifique repéré au plan par une étoile, où la hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 17,50 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière d'implantation.

Exceptions :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. **HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES**

- La hauteur des constructions ne peut excéder 11, 50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ;
- Sauf dans les secteurs de plafond de hauteur spécifique repéré au plan par une étoile, où la hauteur des constructions ne peut excéder 14,50 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière d'implantation.

3. **HAUTEUR RELATIVE**

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les règles d'implantation des constructions s'appliquent par rapport aux voies existantes et futures.
2. Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement. Toutefois, lorsqu'un alignement obligatoire est inscrit au plan, 50 % de la façade des constructions doit être implantée à l'alignement, le reste de la façade peut être édifié en retrait de l'alignement. Ce retrait est au maximum de 1,50 mètre.
3. La façade principale des vitrines commerciales doit être implantée à l'alignement ou à la marge de recul inscrite au plan lorsqu'elle existe. Toutefois, elle peut être implantée en retrait dans le cadre de l'aménagement d'un espace piétonnier (placette,…), à condition qu'elle s'inscrive dans une composition architecturale d'ensemble.
4. Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.
5. Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.
6. Aucune construction, sauf les garages à vélos, ne peut être implantée au-delà d'un retrait de 16,50 mètres à compter de l'alignement en rez-de-chaussée et de 15,00 mètres pour les étages. Les balcons de moins de 2,00 de profondeur ne sont pas soumis à cette règle.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Tout point d'un bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives lorsque cette limite constitue une limite de Z.A.C., à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
2. Toutefois, est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées. Lorsque cette ou ces limites constitue une limite de Z.A.C., au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique existante ou à créer, ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), la hauteur sur cette ou ces limites ne doit pas excéder 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.
3. Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales définies au code de l'urbanisme.

☐ ARTICLE 6.TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétalisé, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

Le ratio de 15 % d'espaces paysagers communs est réalisé de manière globale au sein de la Z.A.C.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

II. NORMES

A. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

1. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES EN MATIÈRE DE LOGEMENT :

Il doit être créé au minimum 1,5 places de stationnement par logement.

2. LOGEMENT SOCIAL (LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)

Par la seule application du code de l'urbanisme :

c. Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

d. 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'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher. existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

3. STATIONNEMENT DES VÉLOS

Il doit être créé dans les immeubles collectifs de logements et foyers-résidences, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos des résidents, des visiteurs et du personnel à raison de 1,50 m² par logement pour les logements jusqu'au type 3 inclus et de 3 m² pour les logements Type 4 et plus.

B. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS

Il doit être créé pour tous les usages suivants, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

1. Pour les activités industrielles et artisanales

Il doit être créé au minimum une place par 120 m² de surface de plancher.

2. Pour les commerces et services

Il doit être créé au minimum 1 place de stationnement par local à usage de commerce ou service.

3. Pour les bureaux

Les places de stationnement exigées sont à l'usage des employés et des visiteurs.

Il doit être créé au minimum une place par 80 m² de surface de plancher.

4. Pour les entrepôts et remises

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

5. Pour les hôtels

- Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.
- Une zone de dépose des clients et des marchandises doit être créée pour les hôtels de plus de 50 chambres.

6. Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, cultuels, sanitaires, sportifs, le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs.

En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

C. LINÉAIRES COMMERCIAUX

Le long des linéaires commerciaux repérés au plan par des pointillés, pour les constructions à usage commercial, il doit être créé au minimum une place de stationnement par 120 m² entamés au-delà des 240 premiers m² de surface de plancher, pour toute construction nouvelle, extension ou changement de destination.

Les places de stationnement créées ne doivent pas être implantées en façade sur la voie publique, ni être visibles de la voie publique.

D. CRÉATION DE NIVEAUX SUPPLÉMENTAIRES INTERNES OU MODIFICATION DE VOLUME (EXTENSION, SURÉLÉVATION)

1. En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume, les normes précitées ne sont exigées que pour les surfaces de plancher nouvelles créées.
2. Pour les commerces il doit être créé une place de stationnement par tranche entamée de 120 m² de surface de plancher. au-delà des 240 premiers m².
3. Toutefois, sont accordées des dispenses de création de places de stationnement dans les cas suivants :

a. pour l'habitat, sont dispensés de création de places :

- les travaux qui n'entraînent pas d'augmentation du nombre de logements,
- les travaux inférieurs à 25 m² de surface de plancher qui entraînent une augmentation du nombre de logements.

b. pour les autres usages (sauf le commerce) il y a dispense de création de places :

- lorsque la configuration ou l'accès de l'unité foncière ne permettent pas de créer des places,
- lorsque la création de surface de plancher est inférieure à 20 m² et que la configuration ou l'accès de l'unité foncière permettent de créer des places.

E. CHANGEMENTS DE DESTINATION (Y COMPRIS L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS UN BÂTIMENT EXISTANT)

Il doit être créé selon la destination nouvelle, des places de stationnement dans les conditions suivantes, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

1. **POUR LE LOGEMENT**

a/ Habitat individuel et collectif (sauf pour le logement en accession sociale à la propriété)

Il doit être créé au minimum une place par logement, le nombre de places ne devant en aucun cas être inférieur au nombre de logements créés.

b/ Foyers-résidences

Pour les foyers-résidences d'étudiants, de personnes âgées, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, il doit être créé au minimum une place pour quatre chambres ou studios.

c/ Logement en accession sociale à la propriété

Il doit être créé une place de stationnement par logement.

2. **POUR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES**

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher au-delà des 240 premiers m².

3. **POUR LES COMMERCES ET SERVICES**

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par local à usage de commerce ou service.

4. **POUR LES BUREAUX**

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher au-delà des 240 premiers m².

5. **POUR LES ENTREPÔTS ET REMISES**

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

6. **POUR LES HÔTELS**

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.

7. **POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉS REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC**

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, cultuels, sanitaires, sportifs, le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs.

En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

Il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

F. DANS LE CAS D'UN PROJET METTANT EN ŒUVRE AU MOINS DEUX DES CAS

définis aux paragraphes A, B, D et E ci-dessus, le nombre de places à réaliser pour l'ensemble est déterminé par la norme applicable à la majeure partie des surfaces de plancher concernées.

G. TOUS TRAVAUX

(augmentation de surface de plancher, transformation de surfaces, changement de destination) supprimant un stationnement doivent entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

III. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section

CHAPITRE 31. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ31.2 DITE Z.A.C. « CENTRE-VILLE» À MOUVAUX

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ31.2 dite la Z.A.C. «Centre-Ville» à MOUVAUX est une zone urbaine mixte, à caractère central à dominante d'équipements publics pouvant comporter de l'habitat, des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales, compatibles avec un environnement urbain dense.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 38.520 m².

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés, de roulottes ou caravanes.
3. L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile sauf : les installations provisoires pour chantiers et foires, le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence du l'utilisateur.
4. L'ouverture de toute carrière.
5. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
6. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

A. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
2. Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.

B. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Les établissements à usage d'activité, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur.
2. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :
  - En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 4 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
  - En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
- Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:

· L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.

3. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

B. HAUTEURS

1. **HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 12 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

Sauf dans les secteurs de plafond de hauteur spécifique repéré au plan par une étoile, où la hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 14,50 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière d'implantation.

Exceptions :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. **HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES**

- La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ;
- -Sauf dans les secteurs de plafond de hauteur spécifique repéré au plan par une étoile, où la hauteur des constructions ne peut excéder 11,50 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière d'implantation.

3. **HAUTEUR RELATIVE**

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation des constructions s'appliquent par rapport aux voies existantes et futures.

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement. Toutefois, lorsqu'un alignement obligatoire est inscrit au plan, 50 % de la façade des constructions doit être implantée à l'alignement, le reste de la façade peut être édifié en retrait de l'alignement. Ce retrait est au maximum de 1,50 mètre.

La façade principale des vitrines commerciales doit être implantée à l'alignement ou à la marge de recul inscrite au plan lorsqu'elle existe. Toutefois, elle peut être implantée en retrait dans le cadre de l'aménagement d'un espace piétonnier (placette,…), à condition qu'elle s'inscrive dans une composition architecturale d'ensemble.

Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

Aucune construction de logement, sauf les garages à vélos, ne peut être implantée au-delà d'un retrait de 18 mètres à compter de l'alignement.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Tout point d'un bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement :

- A l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique existante ou à créer, ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan) : est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives de l'unité foncière :
  - lorsque cette ou ces limites ne constituent pas une limite de Z.A.C. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
  - lorsque cette ou ces limites constitue une limite de Z.A.C., la hauteur sur cette ou ces limites ne doit pas excéder 4,50 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.
3. Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales définies au code de l'urbanisme.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétalisé, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

Le ratio de 15 % d'espaces paysagers communs est réalisé de manière globale au sein de la Z.A.C.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. **CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION**

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. **TAILLE DES PLACES**

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

II. NORMES

A. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

1. **POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES EN MATIÈRE DE LOGEMENT :**

Il doit être créé au minimum 1,5 place de stationnement par logement.

2. **LOGEMENT SOCIAL (LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)**

Par la seule application du code de l'urbanisme :

- Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- 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'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher. existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

3. **STATIONNEMENT DES VÉLOS**

Il doit être créé dans les immeubles collectifs de logements et foyers-résidences, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos des résidents, des visiteurs et du personnel à raison de 1,50 m² par logement pour les logements jusqu'au type 3 inclus et de 3 m² pour les logements Type 4 et plus.

B. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS

Il doit être créé pour tous les usages suivants, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

1. **POUR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES**

Il doit être créé au minimum une place par 120 m² de surface de plancher.

2. **POUR LES COMMERCES ET SERVICES**

Il doit être créé au minimum 1 place de stationnement par local à usage de commerce ou service.

3. **POUR LES BUREAUX**

Les places de stationnement exigées sont à l'usage des employés et des visiteurs.

Il doit être créé au minimum une place par 80 m² de surface de plancher.

4. **POUR LES ENTREPÔTS ET REMISES**

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

5. **POUR LES HÔTELS**

- Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.
- Une zone de dépose des clients et des marchandises doit être créée pour les hôtels de plus de 50 chambres.

6. **POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉS REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC**

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, cultuels, sanitaires, sportifs, le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs.

En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

C. LINÉAIRES COMMERCIAUX

Le long des linéaires commerciaux repérés au plan par des pointillés, pour les constructions à usage commercial, il doit être créé au minimum une place de stationnement par 120 m² entamés au-delà des 240 premiers m² de surface de plancher, pour toute construction nouvelle, extension ou changement de destination.

Les places de stationnement créées ne doivent pas être implantées en façade sur la voie publique, ni être visibles de la voie publique.

D. CRÉATION DE NIVEAUX SUPPLÉMENTAIRES INTERNES OU MODIFICATION DE VOLUME (EXTENSION, SURÉLÉVATION)

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume, les normes précitées ne sont exigées que pour les surfaces de plancher nouvelles créées.

Pour les commerces il doit être créé une place de stationnement par tranche entamée de 120 m² de surface de plancher. au-delà des 240 premiers m².

Toutefois, sont accordées des dispenses de création de places de stationnement dans les cas suivants :

a/ pour l'habitat, sont dispensés de création de places :

- les travaux qui n'entraînent pas d'augmentation du nombre de logements,
- les travaux inférieurs à 25 m² de surface de plancher qui entraînent une augmentation du nombre de logements.

b/ pour les autres usages (sauf le commerce) il y a dispense de création de places :

- lorsque la configuration ou l'accès de l'unité foncière ne permettent pas de créer des places,
- lorsque la création de surface de plancher est inférieure à 20 m² et que la configuration ou l'accès de l'unité foncière permettent de créer des places.

E. CHANGEMENTS DE DESTINATION (Y COMPRIS L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS UN BÂTIMENT EXISTANT)

Il doit être créé selon la destination nouvelle, des places de stationnement dans les conditions suivantes, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

1. **POUR LE LOGEMENT**

a/ Habitat individuel et collectif (sauf pour le logement en accession sociale à la propriété)

Il doit être créé au minimum une place par logement, le nombre de places ne devant en aucun cas être inférieur au nombre de logements créés.

b/ Foyers-résidences

Pour les foyers-résidences d'étudiants, de personnes âgées, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, il doit être créé au minimum une place pour quatre chambres ou studios.

c/ Logement en accession sociale à la propriété

Il doit être créé une place de stationnement par logement.

2. **POUR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES**

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher au-delà des 240 premiers m².

3. **POUR LES COMMERCES ET SERVICES**

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par local à usage de commerce ou service.

4. **POUR LES BUREAUX**

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher au-delà des 240 premiers m².

5. **POUR LES ENTREPÔTS ET REMISES**

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

6. **POUR LES HÔTELS**

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.

7. **POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉS REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC**

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, cultuels, sanitaires, sportifs, le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs.

En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

Il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

F. DANS LE CAS D'UN PROJET METTANT EN ŒUVRE AU MOINS DEUX DES CAS

définis aux paragraphes A, B, D et E ci-dessus, le nombre de places à réaliser pour l'ensemble est déterminé par la norme applicable à la majeure partie des surfaces de plancher concernées.

G. TOUS TRAVAUX

(augmentation de surface de plancher, transformation de surfaces, changement de destination) supprimant un stationnement doivent entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

III. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section

CHAPITRE 33. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ33 DITE Z.A.C DU « PETIT MENIN » À NEUVILLE-EN-FERRAIN – RONCQ - TOURCOING

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ33 dite la Z.A.C. du « Petit Menin » à NEUVILLE-EN-FERRAIN, RONCQ et TOURCOING est une zone économique dédiée à l'accueil d'activités commerciales sur le thème de l'équipement de la maison, et de manière accessoire, aux loisirs et à l'équipement de la personne, en complémentarité des implantations commerciales de centre-ville.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains de campement et de caravanage, et toute forme d'habitat mobile, à l'exclusion des terrains spécialement aménagés pour l'accueil des nomades.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles de plus de 5m², de matériaux de démolition, de déchets, sauf lorsqu'il s'agit de déchetteries organisées par une collectivité locale, et les dépôts à l'air libre d'anciens véhicules désaffectés et sauf les exceptions prévues à l'article 2.
5. Les constructions à usage d'habitation, et la création de logements par division ou changement de destination, sauf les exceptions prévues à l'article 2.
6. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
2. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
3. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.

4. Les dépôts à l'air libre autres que ceux autorisés à l'article 1 sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie. Les dépôts de vieilles ferrailles sont autorisés dans la limite de 5 m².
5. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. **DÉFINITION**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. **NORME**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 50% de la superficie de chaque unité foncière.

B. HAUTEURS

1. **HAUTEUR ABSOLUE**

Non réglementée.

2. **HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES**

La hauteur des constructions ne peut excéder 25 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

3. **HAUTEUR RELATIVE**

Non réglementée.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- Le recul par rapport aux voies (rue des champs et route de Roncq) est fixé à 15 mètres.
- Côté RD 639, il est imposé une marge de recul de 30 mètres par rapport à la limite d'emprise de chaussée, libre de toute construction et installation
- Côté A22, il est imposé une marge de recul de 100 mètres par rapport à la limite d'emprise de chaussée, libre de toute construction et installation.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. **TOUT POINT D'UN BÂTIMENT DOIT ÊTRE :**

a. compris dans le gabarit délimité par un angle à 60° par rapport à l'horizontale à partir de 4,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives. La référence aux limites séparatives est à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent,

b. et à une distance comptée horizontalement du point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisés :
- À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de la voie privée, ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :
  · La construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière.
- Au-dessus, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales.

c. Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à quinze mètres, la hauteur des constructions sur la limite séparative non latérale ne doit pas excéder 3,20 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage de bureaux, de services, de commerces, d'habitation ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment, sauf si les propriétaires voisins concernés sont d'accord pour dépasser cette hauteur et édifier des bâtiments jointifs sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur.

d. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

- La construction de bâtiment jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur n'excède pas sur cette ou ces limites 3,20 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, de services, de commerces ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment, sauf si les propriétaires voisins concernés sont d'accord pour dépasser cette hauteur.
- Au-dessus de cette hauteur, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

e. Dans tous les cas (dans et hors la bande de 15 mètres) la hauteur sur les limites séparatives ne peut excéder 3,20 mètres si elles constituent également une limite,

- avec une zone à urbaniser, naturelle ou agricole.
- avec une zone urbaine mixte, à moins qu'il ne s'agisse d'édifier un bâtiment à usage autre que d'habitation contigu à un bâtiment à usage d'activités sis dans l'une de ces zones.

f. Les hauteurs constructibles sur les limites séparatives citées aux paragraphes a, b, c ci-dessus sont à compter à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

IV. POUR LES EXTENSIONS

Sous réserve de l'application des autres dispositions du présent règlement et notamment de celles du paragraphe ci-dessus.

1. Sont autorisées les extensions de bâtiments :

- soit en jouxtant une ou des limites séparatives de l'unité foncière
- soit à une distance du point le plus proche de cette ou de ces limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

2. Sur les unités foncières issues d'"opérations groupées", les extensions de bâtiments implantés à moins de 3 mètres de la limite séparative et ne la jouxtant pas sont autorisées, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de cette extension au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à celle du bâtiment existant sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.
3. Sur les unités foncières dont la longueur de façade est égale ou inférieure à 7 mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

- À l'intérieur d'une bande de quinze mètres à compter de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de la voie privée, ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

  La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée à l'article 4, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté pour les bâtiments à usage de bureaux, de services, d'habitation, de commerces, ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment.

- Au-delà de cette bande de quinze mètres :

  La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures pour les bâtiments à usage de bureaux, de services, de commerces, d'habitation ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment.

- Les hauteurs constructibles sur les limites séparatives sont à compter à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

V. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

4. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.
5. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les dépôts, aires de stockage extérieures, éléments techniques et de manœuvres, devront être masqués à la vue, traités en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec un paysagement extérieur. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings…) sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble, sont interdits.

Les constructions prévues sur la limite Sud Est de la ZAC jouxtant le tissu urbain d'habitat et les jardins familiaux à Tourcoing (rue des Martyrs) feront l'objet d'une insertion urbaine qualitative, garantissant la qualité architecturale des façades, la bonne intégration à l'échelle du quartier, ainsi que le traitement paysager afférent.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

1. Espaces libres de chaque unité foncière

Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être végétalisés avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

2. Les espaces situés entre les bâtiments et les limites de zones urbaines mixtes, à urbaniser constructibles mixtes ou différées mixte, agricoles ou naturelles doivent être plantés d'arbres de haute tige, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.
3. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.
4. Les essences végétales plantées doivent être diversifiées et représentatives et représentatives de la biodiversité régionale.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent conformément au code de l'urbanisme.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

III. NORMES

1. **SUR CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE DES SURFACES SUFFISANTES DOIVENT ÊTRE RÉSERVÉES :**

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

2. **DANS TOUS LES CAS LE STATIONNEMENT ET L'ÉVOLUTION DES VÉHICULES DOIVENT ÊTRE ASSURÉS EN DEHORS DE L'EMPRISE PUBLIQUE.**

IV. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

5. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.

6. A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
7. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

V. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement de plus de 150m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire. Ces arbres devront avoir une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à 1m du sol et disposer d'un cube de terre de 2m sur 2. Ils devront également être équipés d'une protection efficace contre les chocs de véhicules.

De même, toute aire de stationnement de plus de 1000m² devra être fractionnée. Elle doit être aménagée à raison d'un espace végétalisé entre chacune de ces aires supportant cheminement piétonnier d'une emprise au moins égale à 4m. Le traitement végétal devra outre un engazonnement, être composé soit d'un alignement de haute tige, à raison d'un arbre tous les 10m, soit de haies basses composées d'essences locales, soit des deux.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les unités foncières ne doivent pas être desservies directement depuis l'A 22 et la rue des Champs.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 37. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ37.1 DITE Z.A.C DE « L'UNION » À ROUBAIX, TOURCOING, WATTRELOS

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine s'appliquant au territoire de l'opération dite de l'UNION, située sur le territoire des communes de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte à dominante économique, bénéficiant d'une situation privilégiée par sa desserte (TC et VRU), par sa proximité des centres de Roubaix et Tourcoing, et par le paysage du canal de Roubaix qui traverse la zone d'est en ouest. C'est un territoire d'excellence caractérisé par des ambitions environnementales fortes et deux pôles économiques "image" et "matériaux et textiles avancés".

La zone est affectée à des activités tertiaires, industrielles et artisanales, ainsi qu'à du logement, des équipements, des commerces et des services, autour d'un parc urbain. Les dispositifs urbains, architecturaux et techniques rendent compatibles l'implantation de logements dans la zone.

La zone UZ37 est divisée en 4 zones mixtes, correspondant à des tissus urbains distincts et des modes différenciés de fabriquer la ville durable :

- UZ37.1 (ancien UZa) zone de couture urbaine dans les tissus anciens. Elle est affectée principalement à des logements, des équipements, des commerces de proximité, des bureaux, des services, des activités.
- UZ37.2 (ancien UZb) zone des grands tènements industriels. Elle est affectée principalement à des activités, des bureaux, des services, des commerces, ainsi qu'à des logements.
- UZ37.3 (ancien UZc) zone de développements urbains mixtes. Elle est affectée principalement à des bureaux, des logements, des activités, des équipements, des commerces de proximité, et des services.
- UZ37.4 (ancien UZd) zone hautement stratégique, vitrine du quartier. Elle est affectée principalement à des programmes emblématiques : grands tertiaires, logements, équipements majeurs.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits:

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-avant.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés, sauf ceux liés à la réalisation de chantiers.
3. Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation des carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement des voiries, dépollution des sols, réseaux, systèmes paysager d'assainissement, espaces verts, terrains de sport et de loisir.
4. Les lignes aériennes électriques (de quelque nature que ce soit), sauf liées à l'éclairage provisoire de chantier, ou à des installations artistiques ou d'éclairage public suspendu.
5. Les stations-service délivrant des hydrocarbures, sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
6. Les activités principales de logistique et de stockage.
7. Dans les corridors boisés repérés au plan, toutes constructions, installations, imperméabilisation du sol et clôtures défavorables à la vocation écologique du corridor, sauf les constructions et installations liées au fonctionnement du canal et les réseaux enterrés et aux impératifs de sécurité (accès pompier…).
8. Les activités industrielles en zone UZ37.4.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ37

Sont autorisées :

1. L'extension, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments et installations existants compatibles avec le caractère de la zone.
2. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
3. Le stationnement de caravanes pour les installations provisoires des chantiers, foires, festivals, installation à caractère évènementiel ou artistique.
4. Les aires aménagées pour l'accueil des gens du voyage.
5. Les activités de logistique et de stockage à condition qu'elles viennent en complément d'une autre activité et qu'elles ne représentent pas plus de 1000m² de surface de plancher.
6. Les établissements à usage commercial

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ37.4

En plus des dispositions générales, sont autorisées les activités artisanales si elles sont rattachées à un programme tertiaire, de recherche ou d'enseignement qui correspond à l'affectation principale de l'opération sur l'unité foncière.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

B. HAUTEURS

1. **DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ37**

La hauteur maximale des constructions est fixée au plan des hauteurs. Des hauteurs différentes s'appliquent aux secteurs concernés par le plafond de hauteur reportée au plan des hauteurs, pour lesquelles la hauteur maximum sera de 50m (tour sur l'ancien site Terken) et 30m (ancienne retorderie sur le site de Plaine Images).

Ne sont pas soumis à la hauteur maximale :
- les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône EDF, tour relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.)

Le dépassement de la hauteur définie peut être autorisé pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent.

Le dépassement de la hauteur définie peut être exceptionnellement autorisé pour raison architecturale ou urbanistique et dans le respect des conditions d'insertion dans le site, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.

Un dépassement d'1,20 m par rapport à la hauteur définie est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs…

Les dispositifs permettant l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes…) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), pourront dépasser la hauteur maximum sous réserve de leur intégration dans la conception du projet architectural.

2. **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLE À LA ZONE UZ37.4**

La hauteur maximale est fixée à 36 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation des bâtiments s'appliquent par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Les constructions doivent respecter les principes d'implantation prévus au plan.

En présence d'un alignement obligatoire, les adaptations suivantes sont toutefois autorisées :
- des retraits, ou biais ponctuels par rapport à cet alignement sont autorisés pour affirmer un caractère architectural ou répondre à une exigence fonctionnelle, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

- Lorsqu'un immeuble contigu existant n'est pas implanté à l'alignement, il peut être exigé des constructions nouvelles un retrait correspondant à celui de l'immeuble contigu.
- Dans le cas de façades végétalisées implantées à l'alignement, un retrait de 50cm maximum sur tout ou partie du linéaire construit est permis pour assurer l'enracinement des végétaux.

En cas de retrait, le traitement de sol de la marge de recul sera soigné et en cohérence avec l'aménagement de l'emprise publique proche.

Les surplombs et saillies doivent respecter le Règlement Général de Voirie Communautaire.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ37

La construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

B. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ37.1

1. **POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS**

a/ Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

7. À l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière, est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 5,50 mètres sur la ou les limites séparatives non latérales.

8. Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur, est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 4,50 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité foncière voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

b/ En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- tout point doit être compris dans un gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale et à partir d'1m de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent
- être à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 2m ;
- les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 2 mètres.

2. **POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS**

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.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ37

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il ya lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un d'entre eux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures ou à l'acrotère supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.
3. Dans le cas d'opérations groupées de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. PRINCIPE GÉNÉRAL

Les projets de constructions neuves participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de développement durable (performance énergétique, qualité environnementale…) : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation devra tenir compte des qualités du tissu urbain environnant.

Les projets de réhabilitation (transformation, restauration, extension, surélévation) participeront également à la mise en œuvre des objectifs de développement durable (qualité environnementale, performance énergétique…).

Certaines opérations peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour le traitement des sols, de l'éclairage, des clôtures, pour une uniformisation d'aspect et une continuité urbaine entre les espaces publics et les espaces privatifs, ou entre des espaces privatifs qui composent un même îlot ou ensemble urbain.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS

a/ Choix des matériaux

L'utilisation d'éco matériaux, faiblement énergivores, d'origine renouvelable ou issus de la récupération ou du recyclage sera privilégiée y compris dans les espaces extérieurs. 1

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon pérenne un aspect satisfaisant.

b/ Traitement des façades

Les raccords entre les bâtiments implantés en ordre continu devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, et dans une composition d'ensemble.

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

Le dessin des garde-corps doivent participer à la mise en valeur et à la recomposition de la façade (rythmes horizontaux, verticaux…).

La fermeture de loggias, terrasses ou balcon ne pourra être autorisée que si elle est en accord avec l'architecture d'ensemble de la façade et si elle s'inscrit dans un projet global de composition de la façade de l'immeuble.

L'aspect des portes de garage devra s'harmoniser avec le dessin des façades, ses matériaux, les couleurs qui la composent.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales en plastique seront intégrées à la façade.

Les coffrets extérieurs de volets roulants sont interdits.

Les façades végétalisées devront faire partie intégrante du concept architectural de la façade et constituer un dispositif pérenne. En cas de retrait de l'alignement pour l'enracinement des végétaux, le dispositif architectural utilisé pour la végétalisation de la façade (structure bois, métal…) pourra marquer l'alignement sur la voie ou emprise publique.

c/ Toitures et terrasses

Les couvertures doivent être conçues comme des cinquièmes façades et traitées avec le même soin que les façades principales.

Dans le cas de toitures terrasses, les toitures reçoivent obligatoirement un traitement architectural ou paysager de qualité. L'emploi d'étanchéités auto-protégées apparentes (à nu) est interdit sur tout ou partie de la surface de la toiture, sauf lorsqu'il comporte un système de capteurs photovoltaïque intégré.

Les constructions édifiées sur des terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, sorties de secours, les dispositifs permettant l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes…) ou la récupération des eaux pluviales (citernes)… doivent s'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble du bâtiment.

Les lignes de vie des bâtiments doivent s'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble du bâtiment.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1/ ci-dessus.

Les postes électriques et de gaz ne peuvent faire l'objet de constructions isolées, mais doivent être intégrés à un bâtiment à usage autre ou en continuité d'un bâtiment, si impossibilité technique.

Pour les constructions nouvelles, il doit être prévu un emplacement sur l'unité foncière pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, ou pour installer des bornes d'apport volontaire si la collectivité

le préconise, de façon à éviter tout stationnement de container ou tout dépôt de déchets sur le domaine de voirie public ou privé.

Les locaux artisanaux, commerciaux, industriels et les bureaux doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des déchets liés à leur activité. En cas de local poubelle non intégré à la construction principale il sera traité en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1/ ci-dessus.

3. **TRAITEMENT DES CLÔTURES**

Clôtures et portails doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant.

Les clôtures et portails peuvent être constitués :
- de haies vives ;
- de grilles ou tout autre dispositif à claire voie faisant l'objet d'un traitement architectural d'ensemble.

Les barbelés, sur voie publique ou privée et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits.

La hauteur totale des clôtures en limite des domaines publics et privés ne peut dépasser 2 mètres, sauf si elles répondent au caractère architectural des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Ces éléments d'architecture doivent faire partie intégrante de la conception d'ensemble de la construction.

Les accès aux espaces de stationnement depuis les espaces publics devront faire l'objet d'une intégration urbaine, d'un traitement de sol et d'un traitement architectural particulièrement soigné.

B. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À LA ZONE UZ37.4**

a/ Toitures et terrasses

Sur les bâtiments existants conservés, les toitures en sheds sont dominantes, donnant un plissé caractéristique à la ligne de ciel de ces îlots. Leur conservation est préconisée. En cas d'impossibilité technique, la végétalisation des toitures est préconisée.

Pour les constructions neuves, le travail sur la ligne de ciel des bâtiments devra accompagner la cohérence de ces anciens ensembles industriels.

b/ Façades

Les dispositions générales s'appliquent.

c/ Constructions annexes

Les dispositions générales s'appliquent.

d/ Clôtures et portails

Des dispositions particulières pourront être prescrites par l'aménageur en termes de type et de forme de clôture et de portail afin que ceux-ci participent de l'harmonie et de l'identité de l'îlot industriel.

e/ Matériaux

La brique est aujourd'hui le matériau dominant en façade des bâtiments existants. Peinte ou non, structurelle ou en remplissage, ses couleurs et ses modénatures offrent une très grande variété de matières. Cette diversité devra être conservée.

Les matériaux utilisés pour les extensions ou les constructions nouvelles dans ces anciennes cités industrielles devront rester en adéquation avec l'aspect industriel du site et des bâtiments existants afin d'éviter toute banalisation. Les matériaux à l'aspect brut sont préconisés.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ

a/ Espèces locales

Les plantations seront à 95% des plants d'espèces locales, diversifiées et représentatives de la biodiversité régionale.

b/ Pourcentage de Surfaces Végétales

Il n'est pas fixé de règle.

c/ Arbres de haute et moyenne tige

Tout arbre abattu sera remplacé par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

Il sera planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 500m² de pleine terre sur chaque unité foncière, et 1 arbre de moyenne tige pour 200m² de pleine terre.

d/ Aires de stationnement de surface

Les aires de stationnement en surface devront recevoir un traitement architectural et/ou paysager permettant de limiter leur impact visuel sur le paysage, notamment depuis l'espace public.

En zone UZ37.2 et UZ37.3, les aires de stationnement en surface non couverte et supérieures à 1500 m² devront permettre la perméabilité des sols.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ

A. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES À MOTEUR

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Les stationnements seront réalisés en sous-sol, parc de stationnement en silo ou tout autre dispositif de superposition de véhicules.

Toutefois, sont également autorisées :

a/ En zones UZ37.1 et UZ37.4 :

- les aires de stationnement en surface, dans la limite de 1 500 m²

b/ En zone UZ37.3 :

- Pour les activités économiques installées sur une unité foncière supérieure à 5000 m², l'offre de stationnement de surface est limitée à 1 place pour 25m² de surface de plancher autorisée, sans que la surface dédiée au stationnement et aux voies de desserte n'excède la moitié de la surface de l'unité foncière.
- Pour les autres destinations, les aires de stationnement en surface sont limitées à 1 500 m².

c/ En zone UZ37.2 :

- les aires de stationnement en surface non couvertes, dans la limite de 6 000 m² ;
- les aires de stationnement couvertes, dès lors qu'elles sont intégrées à un bâtiment existant depuis plus de 10 ans.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons et des vélos, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voirie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

2. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers. Les structures et aires de stationnement doivent cependant être conçues comme évolutives pour permettre l'adaptation ultérieure de cette norme.

3. NORMES

Il n'est pas fixé de normes

B. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES À MOTEUR EN CAS DE CHANGEMENT DE DESTINATION ET/OU D'AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENT S DANS UN BÂTIMENT EXISTANT.

1. NORMES

En cas de changement de destination ou d'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant, il doit être créé au minimum une place de stationnement par logement créé.

2. MODE DE RÉALISATION

a. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.

b. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.

c. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,

- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres.

C. LOCAUX POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES NON MOTORISÉES

Les pétitionnaires devront justifier de la création d'espaces destinés au stationnement des vélos en dehors des espaces publics. Ces espaces correspondent pour au moins 2/3 des besoins à des espaces sécurisés et abrités. L'espace destiné aux deux roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Les normes minimales à prendre en compte sont établies ci-après en fonction de la destination de la construction. Pour les constructions présentant plusieurs destinations, la surface forfaitaire de 5 m² ne sera exigible qu'une seule fois.

DESTINATION PROJETÉE	**NOMBRE DE PLACES REQUISES OU SURFACES REQUISES**
Commerce inférieur à 300 m² de surface de vente	Pas de normes
Logement **Résidences services (tourisme, étudiants…)** **Résidences sociales**	5m² forfaitaires Pour les projets supérieurs à 120 m² de SdP, il sera exigé en plus, une surface de 1,5m² par logement de type T1 ou T2, et 3m² par logement de type T3 ou plus.
Hôtels	5m² forfaitaires avec 1,5m² supplémentaire par tranche de 5 chambres
Commerce supérieur à 300 m² de surface de vente **Bureau, activité tertiaire et laboratoire** **Autres activités (artisanales, industrielles,)**	5m² forfaitaires Pour les projets supérieurs à 100 m² de SdP, il sera exigé en plus, une surface de 1,5m² par tranche de 80m² de Surface de Plancher (SP).
Hôpitaux, clinique, établissements de soins… **Établissement et résidence pour personnes âgées ou pour handicapés** **Équipements publics ou privés remplissant une mission de service public** **hors hôpitaux, clinique, établissements de soins, établissement et résidence pour personnes âgées ou pour handicapés.** **Équipement culturel, cinématographique…** **Autres destinations**	Le pétitionnaire justifiera du nombre de places créées par rapport aux besoins de l'équipement

Les systèmes de superposition de vélo sont autorisés. Dans ce cas, il devra être justifié de la capacité à accueillir le nombre de vélo fixé par les normes ci-avant. Cette capacité sera basée sur le ratio de 1vélo/1,5m², arrondi au chiffre supérieur.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 37. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ37.2 DITE Z.A.C DE « L'UNION » À ROUBAIX, TOURCOING, WATTRELOS

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine s'appliquant au territoire de l'opération dite de l'UNION, située sur le territoire des communes de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte à dominante économique, bénéficiant d'une situation privilégiée par sa desserte (TC et VRU), par sa proximité des centres de Roubaix et Tourcoing, et par le paysage du canal de Roubaix qui traverse la zone d'est en ouest. C'est un territoire d'excellence caractérisé par des ambitions environnementales fortes et deux pôles économiques "image" et "matériaux et textiles avancés".

La zone est affectée à des activités tertiaires, industrielles et artisanales, ainsi qu'à du logement, des équipements, des commerces et des services, autour d'un parc urbain. Les dispositifs urbains, architecturaux et techniques rendent compatibles l'implantation de logements dans la zone.

La zone UZ37 est divisée en 4 zones mixtes, correspondant à des tissus urbains distincts et des modes différenciés de fabriquer la ville durable :

- UZ37.1 (ancien UZa) zone de couture urbaine dans les tissus anciens. Elle est affectée principalement à des logements, des équipements, des commerces de proximité, des bureaux, des services, des activités.
- UZ37.2 (ancien UZb) zone des grands tènements industriels. Elle est affectée principalement à des activités, des bureaux, des services, des commerces, ainsi qu'à des logements.
- UZ37.3 (ancien UZc) zone de développements urbains mixtes. Elle est affectée principalement à des bureaux, des logements, des activités, des équipements, des commerces de proximité, et des services.
- UZ37.4 (ancien UZd) zone hautement stratégique, vitrine du quartier. Elle est affectée principalement à des programmes emblématiques : grands tertiaires, logements, équipements majeurs.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits:

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-avant.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés, sauf ceux liés à la réalisation de chantiers.
3. Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation des carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement des voiries, dépollution des sols, réseaux, systèmes paysager d'assainissement, espaces verts, terrains de sport et de loisir.
4. Les lignes aériennes électriques (de quelque nature que ce soit), sauf liées à l'éclairage provisoire de chantier, ou à des installations artistiques ou d'éclairage public suspendu.
5. Les stations-service délivrant des hydrocarbures, sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
6. Les activités principales de logistique et de stockage.
7. Dans les corridors boisés repérés au plan, toutes constructions, installations, imperméabilisation du sol et clôtures défavorables à la vocation écologique du corridor, sauf les constructions et installations liées au fonctionnement du canal et les réseaux enterrés et aux impératifs de sécurité (accès pompier…).
8. Les activités industrielles en zone UZ37.4.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ37

Sont autorisées :

1. L'extension, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments et installations existants compatibles avec le caractère de la zone.
2. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
3. Le stationnement de caravanes pour les installations provisoires des chantiers, foires, festivals, installation à caractère évènementiel ou artistique.
4. Les aires aménagées pour l'accueil des gens du voyage.
5. Les activités de logistique et de stockage à condition qu'elles viennent en complément d'une autre activité et qu'elles ne représentent pas plus de 1000m² de surface de plancher.
6. Les établissements à usage commercial

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ37.4

En plus des dispositions générales, sont autorisées les activités artisanales si elles sont rattachées à un programme tertiaire, de recherche ou d'enseignement qui correspond à l'affectation principale de l'opération sur l'unité foncière.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

B. HAUTEURS

1. **DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ37**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres, à l'exception des secteurs concernés par le plafond de hauteur reportée au document graphique, pour lesquelles la hauteur maximum sera de 50m (tour sur l'ancien site Terken) et 30m (ancienne retorderie sur le site de Plaine Images).

Ne sont pas soumis à la hauteur maximale :
- les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône EDF, tour relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.)

Le dépassement de la hauteur définie peut être autorisé pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent.

Le dépassement de la hauteur définie peut être exceptionnellement autorisé pour raison architecturale ou urbanistique et dans le respect des conditions d'insertion dans le site, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.

Un dépassement d'1,20 m par rapport à la hauteur définie est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs…

Les dispositifs permettant l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes…) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), pourront dépasser la hauteur maximum sous réserve de leur intégration dans la conception du projet architectural.

2. **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLE À LA ZONE UZ37.4**

La hauteur maximale est fixée à 36 mètres.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation des bâtiments s'appliquent par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Les constructions doivent respecter les principes d'implantation prévus au plan.

En présence d'un alignement obligatoire, les adaptations suivantes sont toutefois autorisées :
- des retraits, ou biais ponctuels par rapport à cet alignement sont autorisés pour affirmer un caractère architectural ou répondre à une exigence fonctionnelle, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

- Lorsqu'un immeuble contigu existant n'est pas implanté à l'alignement, il peut être exigé des constructions nouvelles un retrait correspondant à celui de l'immeuble contigu.
- Dans le cas de façades végétalisées implantées à l'alignement, un retrait de 50cm maximum sur tout ou partie du linéaire construit est permis pour assurer l'enracinement des végétaux.

En cas de retrait, le traitement de sol de la marge de recul sera soigné et en cohérence avec l'aménagement de l'emprise publique proche.

Les surplombs et saillies doivent respecter le Règlement Général de Voirie Communautaire, annexe E.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ37

La construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

B. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ37.1

1. **POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS**

a/ Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

1. À l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière, est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 5,50 mètres sur la ou les limites séparatives non latérales.

2. Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur, est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 4,50 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité foncière voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

b/ En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- tout point doit être compris dans un gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale et à partir d'1m de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent
- être à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 2m ;
- les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 2 mètres.

2. **POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS**

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.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ37

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il ya lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un d'entre eux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures ou à l'acrotère supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

3. Dans le cas d'opérations groupées de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. PRINCIPE GÉNÉRAL

Les projets de constructions neuves participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de développement durable (performance énergétique, qualité environnementale…) : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation devra tenir compte des qualités du tissu urbain environnant.

Les projets de réhabilitation (transformation, restauration, extension, surélévation) participeront également à la mise en œuvre des objectifs de développement durable (qualité environnementale, performance énergétique…).

Certaines opérations peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour le traitement des sols, de l'éclairage, des clôtures, pour une uniformisation d'aspect et une continuité urbaine entre les espaces publics et les espaces privatifs, ou entre des espaces privatifs qui composent un même îlot ou ensemble urbain.

3. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS

a/ Choix des matériaux

L'utilisation d'éco matériaux, faiblement énergivores, d'origine renouvelable ou issus de la récupération ou du recyclage sera privilégiée y compris dans les espaces extérieurs.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon pérenne un aspect satisfaisant.

b/ Traitement des façades

Les raccords entre les bâtiments implantés en ordre continu devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, et dans une composition d'ensemble.

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

Le dessin des garde-corps doivent participer à la mise en valeur et à la recomposition de la façade (rythmes horizontaux, verticaux…).

La fermeture de loggias, terrasses ou balcon ne pourra être autorisée que si elle est en accord avec l'architecture d'ensemble de la façade et si elle s'inscrit dans un projet global de composition de la façade de l'immeuble.

L'aspect des portes de garage devra s'harmoniser avec le dessin des façades, ses matériaux, les couleurs qui la composent.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales en plastique seront intégrées à la façade.

Les coffrets extérieurs de volets roulants sont interdits.

Les façades végétalisées devront faire partie intégrante du concept architectural de la façade et constituer un dispositif pérenne. En cas de retrait de l'alignement pour l'enracinement des végétaux, le dispositif architectural utilisé pour la végétalisation de la façade (structure bois, métal…) pourra marquer l'alignement sur la voie ou emprise publique.

c/ Toitures et terrasses

Les couvertures doivent être conçues comme des cinquièmes façades et traitées avec le même soin que les façades principales.

Dans le cas de toitures terrasses, les toitures reçoivent obligatoirement un traitement architectural ou paysager de qualité. L'emploi d'étanchéités auto-protégées apparentes (à nu) est interdit sur tout ou partie de la surface de la toiture, sauf lorsqu'il comporte un système de capteurs photovoltaïque intégré.

Les constructions édifiées sur des terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, sorties de secours, les dispositifs permettant l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes…) ou la récupération des eaux pluviales (citernes)… doivent s'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble du bâtiment.

Les lignes de vie des bâtiments doivent s'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble du bâtiment.

4. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1/ ci-dessus.

Les postes électriques et de gaz ne peuvent faire l'objet de constructions isolées, mais doivent être intégrés à un bâtiment à usage autre ou en continuité d'un bâtiment, si impossibilité technique.

Pour les constructions nouvelles, il doit être prévu un emplacement sur l'unité foncière pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, ou pour installer des bornes d'apport volontaire si la collectivité

le préconise, de façon à éviter tout stationnement de container ou tout dépôt de déchets sur le domaine de voirie public ou privé.

Les locaux artisanaux, commerciaux, industriels et les bureaux doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des déchets liés à leur activité. En cas de local poubelle non intégré à la construction principale il sera traité en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1/ ci-dessus.

5. **TRAITEMENT DES CLÔTURES**

Clôtures et portails doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant.

Les clôtures et portails peuvent être constitués :
- de haies vives ;
- de grilles ou tout autre dispositif à claire voie faisant l'objet d'un traitement architectural d'ensemble.

Les barbelés, sur voie publique ou privée et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits.

La hauteur totale des clôtures en limite des domaines publics et privés ne peut dépasser 2 mètres, sauf si elles répondent au caractère architectural des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Ces éléments d'architecture doivent faire partie intégrante de la conception d'ensemble de la construction.

Les accès aux espaces de stationnement depuis les espaces publics devront faire l'objet d'une intégration urbaine, d'un traitement de sol et d'un traitement architectural particulièrement soigné.

B. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À LA ZONE UZ37.4**

a/ Toitures et terrasses

Sur les bâtiments existants conservés, les toitures en sheds sont dominantes, donnant un plissé caractéristique à la ligne de ciel de ces îlots. Leur conservation est préconisée. En cas d'impossibilité technique, la végétalisation des toitures est préconisée.

Pour les constructions neuves, le travail sur la ligne de ciel des bâtiments devra accompagner la cohérence de ces anciens ensembles industriels.

b/ Façades

Les dispositions générales s'appliquent.

c/ Constructions annexes

Les dispositions générales s'appliquent.

d/ Clôtures et portails

Des dispositions particulières pourront être prescrites par l'aménageur en termes de type et de forme de clôture et de portail afin que ceux-ci participent de l'harmonie et de l'identité de l'îlot industriel.

e/ Matériaux

La brique est aujourd'hui le matériau dominant en façade des bâtiments existants. Peinte ou non, structurelle ou en remplissage, ses couleurs et ses modénatures offrent une très grande variété de matières. Cette diversité devra être conservée.

Les matériaux utilisés pour les extensions ou les constructions nouvelles dans ces anciennes cités industrielles devront rester en adéquation avec l'aspect industriel du site et des bâtiments existants afin d'éviter toute banalisation. Les matériaux à l'aspect brut sont préconisés.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ

A. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

a/ Espèces locales

Les plantations seront à 95% des plants d'espèces locales, diversifiées et représentatives de la biodiversité régionale.

b/ Pourcentage de Surfaces Végétales

Il n'est pas fixé de règle.

c/ Arbres de haute et moyenne tige

Tout arbre abattu sera remplacé par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

Il sera planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 500m² de pleine terre sur chaque unité foncière, et 1 arbre de moyenne tige pour 200m² de pleine terre.

d/ Aires de stationnement de surface

Les aires de stationnement en surface devront recevoir un traitement architectural et/ou paysager permettant de limiter leur impact visuel sur le paysage, notamment depuis l'espace public.

En zone UZ37.2 et UZ37.3, les aires de stationnement en surface non couverte et supérieures à 1500 m² devront permettre la perméabilité des sols.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ

A. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES À MOTEUR

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Les stationnements seront réalisés en sous-sol, parc de stationnement en silo ou tout autre dispositif de superposition de véhicules.

Toutefois, sont également autorisées :

a/ En zones UZ37.1 et UZ37.4 :

- les aires de stationnement en surface, dans la limite de 1 500 m²

b/ En zone UZ37.3 :

- Pour les activités économiques installées sur une unité foncière supérieure à 5000 m², l'offre de stationnement de surface est limitée à 1 place pour 25m² de surface de plancher autorisée, sans que la surface dédiée au stationnement et aux voies de desserte n'excède la moitié de la surface de l'unité foncière.
- Pour les autres destinations, les aires de stationnement en surface sont limitées à 1 500 m².

c/ En zone UZ37.2 :

- les aires de stationnement en surface non couvertes, dans la limite de 6 000 m² ;
- les aires de stationnement couvertes, dès lors qu'elles sont intégrées à un bâtiment existant depuis plus de 10 ans.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons et des vélos, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voirie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

2. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers. Les structures et aires de stationnement doivent cependant être conçues comme évolutives pour permettre l'adaptation ultérieure de cette norme.

3. NORMES

Il n'est pas fixé de normes

B. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES À MOTEUR EN CAS DE CHANGEMENT DE DESTINATION ET/OU D'AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENT S DANS UN BÂTIMENT EXISTANT.

1. NORMES

En cas de changement de destination ou d'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant, il doit être créé au minimum une place de stationnement par logement créé.

2. MODE DE RÉALISATION

a. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.

b. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.

c. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,

- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres.

C. LOCAUX POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES NON MOTORISÉES

Les pétitionnaires devront justifier de la création d'espaces destinés au stationnement des vélos en dehors des espaces publics. Ces espaces correspondent pour au moins 2/3 des besoins à des espaces sécurisés et abrités. L'espace destiné aux deux roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Les normes minimales à prendre en compte sont établies ci-après en fonction de la destination de la construction. Pour les constructions présentant plusieurs destinations, la surface forfaitaire de 5 m² ne sera exigible qu'une seule fois.

DESTINATION PROJETÉE	**NOMBRE DE PLACES REQUISES OU SURFACES REQUISES**
Commerce inférieur à 300 m² de surface de vente	Pas de normes
Logement **Résidences services (tourisme, étudiants…)** **Résidences sociales**	5m² forfaitaires Pour les projets supérieurs à 120 m² de SdP, il sera exigé en plus, une surface de 1,5m² par logement de type T1 ou T2, et 3m² par logement de type T3 ou plus.
Hôtels	5m² forfaitaires avec 1,5m² supplémentaire par tranche de 5 chambres
Commerce supérieur à 300 m² de surface de vente **Bureau, activité tertiaire et laboratoire** **Autres activités (artisanales, industrielles,)**	5m² forfaitaires Pour les projets supérieurs à 100 m² de SdP, il sera exigé en plus, une surface de 1,5m² par tranche de 80m² de Surface de Plancher (SP).
Hôpitaux, clinique, établissements de soins… **Etablissement et résidence pour personnes âgées ou pour handicapés** **Équipements publics ou privés remplissant une mission de service public** **hors hôpitaux, clinique, établissements de soins, établissement et résidence pour personnes âgées ou pour handicapés.** **Équipement culturel, cinématographique…** **Autres destinations**	Le pétitionnaire justifiera du nombre de places créées par rapport aux besoins de l'équipement

Les systèmes de superposition de vélo sont autorisés. Dans ce cas, il devra être justifié de la capacité à accueillir le nombre de vélo fixé par les normes ci-avant. Cette capacité sera basée sur le ratio de 1vélo/1,5m², arrondi au chiffre supérieur.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAU - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 37. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ37.3 DITE Z.A.C DE « L'UNION » À ROUBAIX, TOURCOING, WATTRELOS

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine s'appliquant au territoire de l'opération dite de l'UNION, située sur le territoire des communes de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte à dominante économique, bénéficiant d'une situation privilégiée par sa desserte (TC et VRU), par sa proximité des centres de Roubaix et Tourcoing, et par le paysage du canal de Roubaix qui traverse la zone d'est en ouest. C'est un territoire d'excellence caractérisé par des ambitions environnementales fortes et deux pôles économiques "image" et "matériaux et textiles avancés".

La zone est affectée à des activités tertiaires, industrielles et artisanales, ainsi qu'à du logement, des équipements, des commerces et des services, autour d'un parc urbain. Les dispositifs urbains, architecturaux et techniques rendent compatibles l'implantation de logements dans la zone.

La zone UZ37 est divisée en 4 zones mixtes, correspondant à des tissus urbains distincts et des modes différenciés de fabriquer la ville durable :

- UZ37.1 (ancien UZa) zone de couture urbaine dans les tissus anciens. Elle est affectée principalement à des logements, des équipements, des commerces de proximité, des bureaux, des services, des activités.
- UZ37.2 (ancien UZb) zone des grands tènements industriels. Elle est affectée principalement à des activités, des bureaux, des services, des commerces, ainsi qu'à des logements.
- UZ37.3 (ancien UZc) zone de développements urbains mixtes. Elle est affectée principalement à des bureaux, des logements, des activités, des équipements, des commerces de proximité, et des services.
- UZ37.4 (ancien UZd) zone hautement stratégique, vitrine du quartier. Elle est affectée principalement à des programmes emblématiques : grands tertiaires, logements, équipements majeurs.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits:

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-avant.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés, sauf ceux liés à la réalisation de chantiers.
3. Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation des carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement des voiries, dépollution des sols, réseaux, systèmes paysager d'assainissement, espaces verts, terrains de sport et de loisir.
4. Les lignes aériennes électriques (de quelque nature que ce soit), sauf liées à l'éclairage provisoire de chantier, ou à des installations artistiques ou d'éclairage public suspendu.
5. Les stations-service délivrant des hydrocarbures, sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
6. Les activités principales de logistique et de stockage.
7. Dans les corridors boisés repérés au plan, toutes constructions, installations, imperméabilisation du sol et clôtures défavorables à la vocation écologique du corridor, sauf les constructions et installations liées au fonctionnement du canal et les réseaux enterrés et aux impératifs de sécurité (accès pompier…).
8. Les activités industrielles en zone UZ37.4.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ37

Sont autorisées :

1. L'extension, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments et installations existants compatibles avec le caractère de la zone.
2. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
3. Le stationnement de caravanes pour les installations provisoires des chantiers, foires, festivals, installation à caractère évènementiel ou artistique.
4. Les aires aménagées pour l'accueil des gens du voyage
5. Les activités de logistique et de stockage à condition qu'elles viennent en complément d'une autre activité et qu'elles ne représentent pas plus de 1000m² de surface de plancher.
6. Les établissements à usage commercial

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ37.4

En plus des dispositions générales, sont autorisées les activités artisanales si elles sont rattachées à un programme tertiaire, de recherche ou d'enseignement qui correspond à l'affectation principale de l'opération sur l'unité foncière.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

B. HAUTEURS

1. **DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ37.3**

La hauteur maximale des constructions est fixée au plan des hauteurs. Des hauteurs différentes s'appliquent aux secteurs concernés par le plafond de hauteur reportée au plan des hauteurs, pour lesquelles la hauteur maximum sera de 50m (tour sur l'ancien site Terken) et 30m (ancienne retorderie sur le site de Plaine Images).

Ne sont pas soumis à la hauteur maximale :
- les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône EDF, tour relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.)

Le dépassement de la hauteur définie peut être autorisé pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent.

Le dépassement de la hauteur définie peut être exceptionnellement autorisé pour raison architecturale ou urbanistique et dans le respect des conditions d'insertion dans le site, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.

Un dépassement d'1,20 m par rapport à la hauteur définie est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs…

Les dispositifs permettant l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes…) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), pourront dépasser la hauteur maximum sous réserve de leur intégration dans la conception du projet architectural.

2. **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLE À LA ZONE UZ37.4**

La hauteur maximale est fixée à 36 mètres.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation des bâtiments s'appliquent par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Les constructions doivent respecter les principes d'implantation prévus au plan.

En présence d'un alignement obligatoire, les adaptations suivantes sont toutefois autorisées :
- des retraits, ou biais ponctuels par rapport à cet alignement sont autorisés pour affirmer un caractère architectural ou répondre à une exigence fonctionnelle, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

- Lorsqu'un immeuble contigu existant n'est pas implanté à l'alignement, il peut être exigé des constructions nouvelles un retrait correspondant à celui de l'immeuble contigu.
- Dans le cas de façades végétalisées implantées à l'alignement, un retrait de 50cm maximum sur tout ou partie du linéaire construit est permis pour assurer l'enracinement des végétaux.

En cas de retrait, le traitement de sol de la marge de recul sera soigné et en cohérence avec l'aménagement de l'emprise publique proche.

Les surplombs et saillies doivent respecter le Règlement Général de Voirie Communautaire.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ37

La construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

B. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ37.1

1. **POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS**

a/ Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

1. À l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière, est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 5,50 mètres sur la ou les limites séparatives non latérales.

2. Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur, est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 4,50 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité foncière voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

b/ En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- tout point doit être compris dans un gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale et à partir d'1m de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent
- être à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 2m ;
- les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 2 mètres.

2. **POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS**

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.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ37

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il ya lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un d'entre eux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures ou à l'acrotère supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

3. Dans le cas d'opérations groupées de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

☐ ARTICLE 5.QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. PRINCIPE GÉNÉRAL

Les projets de constructions neuves participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de développement durable (performance énergétique, qualité environnementale…) : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation devra tenir compte des qualités du tissu urbain environnant.

Les projets de réhabilitation (transformation, restauration, extension, surélévation) participeront également à la mise en œuvre des objectifs de développement durable (qualité environnementale, performance énergétique…).

Certaines opérations peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour le traitement des sols, de l'éclairage, des clôtures, pour une uniformisation d'aspect et une continuité urbaine entre les espaces publics et les espaces privatifs, ou entre des espaces privatifs qui composent un même îlot ou ensemble urbain.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS

a/ Choix des matériaux

L'utilisation d'éco matériaux, faiblement énergivores, d'origine renouvelable ou issus de la récupération ou du recyclage sera privilégiée y compris dans les espaces extérieurs. 1

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon pérenne un aspect satisfaisant.

b/ Traitement des façades

Les raccords entre les bâtiments implantés en ordre continu devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, et dans une composition d'ensemble.

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

Le dessin des garde-corps doivent participer à la mise en valeur et à la recomposition de la façade (rythmes horizontaux, verticaux…).

La fermeture de loggias, terrasses ou balcon ne pourra être autorisée que si elle est en accord avec l'architecture d'ensemble de la façade et si elle s'inscrit dans un projet global de composition de la façade de l'immeuble.

L'aspect des portes de garage devra s'harmoniser avec le dessin des façades, ses matériaux, les couleurs qui la composent.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales en plastique seront intégrées à la façade.

Les coffrets extérieurs de volets roulants sont interdits.

Les façades végétalisées devront faire partie intégrante du concept architectural de la façade et constituer un dispositif pérenne. En cas de retrait de l'alignement pour l'enracinement des végétaux, le dispositif architectural utilisé pour la végétalisation de la façade (structure bois, métal…) pourra marquer l'alignement sur la voie ou emprise publique.

c/ Toitures et terrasses

Les couvertures doivent être conçues comme des cinquièmes façades et traitées avec le même soin que les façades principales.

Dans le cas de toitures terrasses, les toitures reçoivent obligatoirement un traitement architectural ou paysager de qualité. L'emploi d'étanchéités auto-protégées apparentes (à nu) est interdit sur tout ou partie de la surface de la toiture, sauf lorsqu'il comporte un système de capteurs photovoltaïque intégré.

Les constructions édifiées sur des terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, sorties de secours, les dispositifs permettant l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes…) ou la récupération des eaux pluviales (citernes)… doivent s'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble du bâtiment.

Les lignes de vie des bâtiments doivent s'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble du bâtiment.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1/ ci-dessus.

Les postes électriques et de gaz ne peuvent faire l'objet de constructions isolées, mais doivent être intégrés à un bâtiment à usage autre ou en continuité d'un bâtiment, si impossibilité technique.

Pour les constructions nouvelles, il doit être prévu un emplacement sur l'unité foncière pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, ou pour installer des bornes d'apport volontaire si la collectivité

le préconise, de façon à éviter tout stationnement de container ou tout dépôt de déchets sur le domaine de voirie public ou privé.

Les locaux artisanaux, commerciaux, industriels et les bureaux doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des déchets liés à leur activité. En cas de local poubelle non intégré à la construction principale il sera traité en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1/ ci-dessus.

3. **TRAITEMENT DES CLÔTURES**

Clôtures et portails doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant.

Les clôtures et portails peuvent être constitués :

- de haies vives ;

- de grilles ou tout autre dispositif à claire voie faisant l'objet d'un traitement architectural d'ensemble.

Les barbelés, sur voie publique ou privée et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits.

La hauteur totale des clôtures en limite des domaines publics et privés ne peut dépasser 2 mètres, sauf si elles répondent au caractère architectural des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Ces éléments d'architecture doivent faire partie intégrante de la conception d'ensemble de la construction.

Les accès aux espaces de stationnement depuis les espaces publics devront faire l'objet d'une intégration urbaine, d'un traitement de sol et d'un traitement architectural particulièrement soigné.

B. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À LA ZONE UZ37.4**

a/ Toitures et terrasses

Sur les bâtiments existants conservés, les toitures en sheds sont dominantes, donnant un plissé caractéristique à la ligne de ciel de ces îlots. Leur conservation est préconisée. En cas d'impossibilité technique, la végétalisation des toitures est préconisée.

Pour les constructions neuves, le travail sur la ligne de ciel des bâtiments devra accompagner la cohérence de ces anciens ensembles industriels.

b/ Façades

Les dispositions générales s'appliquent.

c/ Constructions annexes

Les dispositions générales s'appliquent.

d/ Clôtures et portails

Des dispositions particulières pourront être prescrites par l'aménageur en termes de type et de forme de clôture et de portail afin que ceux-ci participent de l'harmonie et de l'identité de l'îlot industriel.

e/ Matériaux

La brique est aujourd'hui le matériau dominant en façade des bâtiments existants. Peinte ou non, structurelle ou en remplissage, ses couleurs et ses modénatures offrent une très grande variété de matières. Cette diversité devra être conservée.

Les matériaux utilisés pour les extensions ou les constructions nouvelles dans ces anciennes cités industrielles devront rester en adéquation avec l'aspect industriel du site et des bâtiments existants afin d'éviter toute banalisation. Les matériaux à l'aspect brut sont préconisés.

☐ ARTICLE 6.TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ

1. **ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE**

a/ Espèces locales

Les plantations seront à 95% des plants d'espèces locales, diversifiées et représentatives de la biodiversité régionale.

b/ Pourcentage de Surfaces Végétales

Il n'est pas fixé de règle.

c/ Arbres de haute et moyenne tige

Tout arbre abattu sera remplacé par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

Il sera planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 500m² de pleine terre sur chaque unité foncière, et 1 arbre de moyenne tige pour 200m² de pleine terre.

d/ Aires de stationnement de surface

Les aires de stationnement en surface devront recevoir un traitement architectural et/ou paysager permettant de limiter leur impact visuel sur le paysage, notamment depuis l'espace public.

En zone UZ37.2 et UZ37.3, les aires de stationnement en surface non couverte et supérieures à 1500 m² devront permettre la perméabilité des sols.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ

A. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES À MOTEUR

1. **CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION**

Les stationnements seront réalisés en sous-sol, parc de stationnement en silo ou tout autre dispositif de superposition de véhicules.

Toutefois, sont également autorisées :

a/ En zones UZ37.1 et UZ37.4 :

- les aires de stationnement en surface, dans la limite de 1 500 m²

b/ En zone UZ37.3 :

- Pour les activités économiques installées sur une unité foncière supérieure à 5000 m², l'offre de stationnement de surface est limitée à 1 place pour 25m² de surface de plancher autorisée, sans que la surface dédiée au stationnement et aux voies de desserte n'excède la moitié de la surface de l'unité foncière.
- Pour les autres destinations, les aires de stationnement en surface sont limitées à 1 500 m².

c/ En zone UZ37.2 :

- les aires de stationnement en surface non couvertes, dans la limite de 6 000 m² ;
- les aires de stationnement couvertes, dès lors qu'elles sont intégrées à un bâtiment existant depuis plus de 10 ans.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons et des vélos, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voirie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

2. **TAILLE DES PLACES**

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers. Les structures et aires de stationnement doivent cependant être conçues comme évolutives pour permettre l'adaptation ultérieure de cette norme.

3. **NORMES**

Il n'est pas fixé de normes

B. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES À MOTEUR EN CAS DE CHANGEMENT DE DESTINATION ET/OU D'AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENT S DANS UN BÂTIMENT EXISTANT.

1. **NORMES**

En cas de changement de destination ou d'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant, il doit être créé au minimum une place de stationnement par logement créé.

2. **MODE DE RÉALISATION**

a. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.

b. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.

c. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l’obtention d’une concession d’au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l’acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres.

C. LOCAUX POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES NON MOTORISÉES

Les pétitionnaires devront justifier de la création d'espaces destinés au stationnement des vélos en dehors des espaces publics. Ces espaces correspondent pour au moins 2/3 des besoins à des espaces sécurisés et abrités. L'espace destiné aux deux roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Les normes minimales à prendre en compte sont établies ci-après en fonction de la destination de la construction. Pour les constructions présentant plusieurs destinations, la surface forfaitaire de 5 m² ne sera exigible qu'une seule fois.

DESTINATION PROJETÉE	**NOMBRE DE PLACES REQUISES OU SURFACES REQUISES**
Commerce inférieur à 300 m² de surface de vente	Pas de normes
Logement **Résidences services (tourisme, étudiants…)** **Résidences sociales**	5m² forfaitaires Pour les projets supérieurs à 120 m² de SdP, il sera exigé en plus, une surface de 1,5m² par logement de type T1 ou T2, et 3m² par logement de type T3 ou plus.
Hôtels	5m² forfaitaires avec 1,5m² supplémentaire par tranche de 5 chambres
Commerce supérieur à 300 m² de surface de vente **Bureau, activité tertiaire et laboratoire** **Autres activités (artisanales, industrielles,)**	5m² forfaitaires Pour les projets supérieurs à 100 m² de SdP, il sera exigé en plus, une surface de 1,5m² par tranche de 80m² de Surface de Plancher (SP).
Hôpitaux, clinique, établissements de soins… **Etablissement et résidence pour personnes âgées ou pour handicapés** **Équipements publics ou privés remplissant une mission de service public** **hors hôpitaux, clinique, établissements de soins, établissement et résidence pour personnes âgées ou pour handicapés.** **Équipement culturel, cinématographique…** **Autres destinations**	Le pétitionnaire justifiera du nombre de places créées par rapport aux besoins de l'équipement

Les systèmes de superposition de vélo sont autorisés. Dans ce cas, il devra être justifié de la capacité à accueillir le nombre de vélo fixé par les normes ci-avant. Cette capacité sera basée sur le ratio de 1vélo/1,5m², arrondi au chiffre supérieur.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 37. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ37.4 DITE Z.A.C DE « L'UNION » À ROUBAIX, TOURCOING, WATTRELOS

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine s'appliquant au territoire de l'opération dite de l'UNION, située sur le territoire des communes de Roubaix, Tourcoing et Wattrelos.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte à dominante économique, bénéficiant d'une situation privilégiée par sa desserte (TC et VRU), par sa proximité des centres de Roubaix et Tourcoing, et par le paysage du canal de Roubaix qui traverse la zone d'est en ouest. C'est un territoire d'excellence caractérisé par des ambitions environnementales fortes et deux pôles économiques "image" et "matériaux et textiles avancés".

La zone est affectée à des activités tertiaires, industrielles et artisanales, ainsi qu'à du logement, des équipements, des commerces et des services, autour d'un parc urbain. Les dispositifs urbains, architecturaux et techniques rendent compatibles l'implantation de logements dans la zone.

La zone UZ37 est divisée en 4 zones mixtes, correspondant à des tissus urbains distincts et des modes différenciés de fabriquer la ville durable :

- UZ37.1 (ancien UZa) zone de couture urbaine dans les tissus anciens. Elle est affectée principalement à des logements, des équipements, des commerces de proximité, des bureaux, des services, des activités.
- UZ37.2 (ancien UZb) zone des grands tènements industriels. Elle est affectée principalement à des activités, des bureaux, des services, des commerces, ainsi qu'à des logements.
- UZ37.3 (ancien UZc) zone de développements urbains mixtes. Elle est affectée principalement à des bureaux, des logements, des activités, des équipements, des commerces de proximité, et des services.
- UZ37.4 (ancien UZd) zone hautement stratégique, vitrine du quartier. Elle est affectée principalement à des programmes emblématiques : grands tertiaires, logements, équipements majeurs.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits:

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-avant.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés, sauf ceux liés à la réalisation de chantiers.
3. Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation des carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement des voiries, dépollution des sols, réseaux, systèmes paysager d'assainissement, espaces verts, terrains de sport et de loisir.
4. Les lignes aériennes électriques (de quelque nature que ce soit), sauf liées à l'éclairage provisoire de chantier, ou à des installations artistiques ou d'éclairage public suspendu.
5. Les stations-service délivrant des hydrocarbures, sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
6. Les activités principales de logistique et de stockage.
7. Dans les corridors boisés repérés au plan, toutes constructions, installations, imperméabilisation du sol et clôtures défavorables à la vocation écologique du corridor, sauf les constructions et installations liées au fonctionnement du canal et les réseaux enterrés et aux impératifs de sécurité (accès pompier…).
8. Les activités industrielles en zone UZ37.4.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ37

Sont autorisées :

1. L'extension, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments et installations existants compatibles avec le caractère de la zone.
2. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
3. Le stationnement de caravanes pour les installations provisoires des chantiers, foires, festivals, installation à caractère évènementiel ou artistique.
4. ~~4.~~ Les aires aménagées pour l'accueil des gens du voyage
5. Les activités de logistique et de stockage à condition qu'elles viennent en complément d'une autre activité et qu'elles ne représentent pas plus de 1000m² de surface de plancher.
6. Les établissements à usage commercial

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ37.4

En plus des dispositions générales, sont autorisées les activités artisanales si elles sont rattachées à un programme tertiaire, de recherche ou d'enseignement qui correspond à l'affectation principale de l'opération sur l'unité foncière.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE ARTICLES 4 À 7

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

B. HAUTEURS

1. **DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ37**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres, à l'exception des secteurs concernés par le plafond de hauteur reportée au document graphique, pour lesquelles la hauteur maximum sera de 50m (tour sur l'ancien site Terken) et 30m (ancienne retorderie sur le site de Plaine Images).

Ne sont pas soumis à la hauteur maximale :
- les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône EDF, tour relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.)

Le dépassement de la hauteur définie peut être autorisé pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent.

Le dépassement de la hauteur définie peut être exceptionnellement autorisé pour raison architecturale ou urbanistique et dans le respect des conditions d'insertion dans le site, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.

Un dépassement d'1,20 m par rapport à la hauteur définie est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs…

Les dispositifs permettant l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes…) ou la récupération des eaux pluviales (citernes), pourront dépasser la hauteur maximum sous réserve de leur intégration dans la conception du projet architectural.

2. **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLE À LA ZONE UZ37.4**

La hauteur maximale est fixée à 36 mètres.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation des bâtiments s'appliquent par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Les constructions doivent respecter les principes d'implantation prévus au plan.

En présence d'un alignement obligatoire, les adaptations suivantes sont toutefois autorisées :
- des retraits, ou biais ponctuels par rapport à cet alignement sont autorisés pour affirmer un caractère architectural ou répondre à une exigence fonctionnelle, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

- Lorsqu'un immeuble contigu existant n'est pas implanté à l'alignement, il peut être exigé des constructions nouvelles un retrait correspondant à celui de l'immeuble contigu.
- Dans le cas de façades végétalisées implantées à l'alignement, un retrait de 50cm maximum sur tout ou partie du linéaire construit est permis pour assurer l'enracinement des végétaux.

En cas de retrait, le traitement de sol de la marge de recul sera soigné et en cohérence avec l'aménagement de l'emprise publique proche.

Les surplombs et saillies doivent respecter le Règlement Général de Voirie Communautaire.

C. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ37

La construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

B. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ37.1

1. **POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS**

a/ Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

7. l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière, est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 5,50 mètres sur la ou les limites séparatives non latérales.

8. Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur, est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 4,50 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité foncière voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

b/ En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- tout point doit être compris dans un gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale et à partir d'1m de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent
- être à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 2m ;
- les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 2 mètres.

2. **POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS**

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.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ37

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il ya lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un d'entre eux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures ou à l'acrotère supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.
3. Dans le cas d'opérations groupées de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. PRINCIPE GÉNÉRAL

Les projets de constructions neuves participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de développement durable (performance énergétique, qualité environnementale…) : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc. Le projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation devra tenir compte des qualités du tissu urbain environnant.

Les projets de réhabilitation (transformation, restauration, extension, surélévation) participeront également à la mise en œuvre des objectifs de développement durable (qualité environnementale, performance énergétique…).

Certaines opérations peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour le traitement des sols, de l'éclairage, des clôtures, pour une uniformisation d'aspect et une continuité urbaine entre les espaces publics et les espaces privatifs, ou entre des espaces privatifs qui composent un même îlot ou ensemble urbain.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS

a/ Choix des matériaux

L'utilisation d'éco matériaux, faiblement énergivores, d'origine renouvelable ou issus de la récupération ou du recyclage sera privilégiée y compris dans les espaces extérieurs. 1

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon pérenne un aspect satisfaisant.

b/ Traitement des façades

Les raccords entre les bâtiments implantés en ordre continu devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, et dans une composition d'ensemble.

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.

Le dessin des garde-corps doivent participer à la mise en valeur et à la recomposition de la façade (rythmes horizontaux, verticaux…).

La fermeture de loggias, terrasses ou balcon ne pourra être autorisée que si elle est en accord avec l'architecture d'ensemble de la façade et si elle s'inscrit dans un projet global de composition de la façade de l'immeuble.

L'aspect des portes de garage devra s'harmoniser avec le dessin des façades, ses matériaux, les couleurs qui la composent.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales en plastique seront intégrées à la façade.

Les coffrets extérieurs de volets roulants sont interdits.

Les façades végétalisées devront faire partie intégrante du concept architectural de la façade et constituer un dispositif pérenne. En cas de retrait de l'alignement pour l'enracinement des végétaux, le dispositif architectural utilisé pour la végétalisation de la façade (structure bois, métal…) pourra marquer l'alignement sur la voie ou emprise publique.

c/ Toitures et terrasses

Les couvertures doivent être conçues comme des cinquièmes façades et traitées avec le même soin que les façades principales.

Dans le cas de toitures terrasses, les toitures reçoivent obligatoirement un traitement architectural ou paysager de qualité. L'emploi d'étanchéités auto-protégées apparentes (à nu) est interdit sur tout ou partie de la surface de la toiture, sauf lorsqu'il comporte un système de capteurs photovoltaïque intégré.

Les constructions édifiées sur des terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, sorties de secours, les dispositifs permettant l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes…) ou la récupération des eaux pluviales (citernes)… doivent s'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble du bâtiment.

Les lignes de vie des bâtiments doivent s'intégrer dans la composition architecturale d'ensemble du bâtiment.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1/ ci-dessus.

Les postes électriques et de gaz ne peuvent faire l'objet de constructions isolées, mais doivent être intégrés à un bâtiment à usage autre ou en continuité d'un bâtiment, si impossibilité technique.

Pour les constructions nouvelles, il doit être prévu un emplacement sur l'unité foncière pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, ou pour installer des bornes d'apport volontaire si la collectivité

le préconise, de façon à éviter tout stationnement de container ou tout dépôt de déchets sur le domaine de voirie public ou privé.

Les locaux artisanaux, commerciaux, industriels et les bureaux doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des déchets liés à leur activité. En cas de local poubelle non intégré à la construction principale il sera traité en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1/ ci-dessus.

3. **TRAITEMENT DES CLÔTURES**

Clôtures et portails doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant.

Les clôtures et portails peuvent être constitués :
- de haies vives ;
- de grilles ou tout autre dispositif à claire voie faisant l'objet d'un traitement architectural d'ensemble.

Les barbelés, sur voie publique ou privée et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits.

La hauteur totale des clôtures en limite des domaines publics et privés ne peut dépasser 2 mètres, sauf si elles répondent au caractère architectural des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Ces éléments d'architecture doivent faire partie intégrante de la conception d'ensemble de la construction.

Les accès aux espaces de stationnement depuis les espaces publics devront faire l'objet d'une intégration urbaine, d'un traitement de sol et d'un traitement architectural particulièrement soigné.

B. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À LA ZONE UZ37.4**

a/ Toitures et terrasses

Sur les bâtiments existants conservés, les toitures en sheds sont dominantes, donnant un plissé caractéristique à la ligne de ciel de ces îlots. Leur conservation est préconisée. En cas d'impossibilité technique, la végétalisation des toitures est préconisée.

Pour les constructions neuves, le travail sur la ligne de ciel des bâtiments devra accompagner la cohérence de ces anciens ensembles industriels.

b/ Façades

Les dispositions générales s'appliquent.

c/ Constructions annexes

Les dispositions générales s'appliquent.

d/ Clôtures et portails

Des dispositions particulières pourront être prescrites par l'aménageur en termes de type et de forme de clôture et de portail afin que ceux-ci participent de l'harmonie et de l'identité de l'îlot industriel.

e/ Matériaux

La brique est aujourd'hui le matériau dominant en façade des bâtiments existants. Peinte ou non, structurelle ou en remplissage, ses couleurs et ses modénatures offrent une très grande variété de matières. Cette diversité devra être conservée.

Les matériaux utilisés pour les extensions ou les constructions nouvelles dans ces anciennes cités industrielles devront rester en adéquation avec l'aspect industriel du site et des bâtiments existants afin d'éviter toute banalisation. Les matériaux à l'aspect brut sont préconisés.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

I. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A LA ZONE UZ

a/ Espèces locales

Les plantations seront à 95% des plants d'espèces locales, diversifiées et représentatives de la biodiversité régionale.

Ainsi, 95% des plants sur les espaces privés seront des espèces locales, diversifiées représentatives de la biodiversité régionale.

b/ Pourcentage de Surfaces Végétales

Il n'est pas fixé de règle.

c/ Arbres de haute et moyenne tige

Tout arbre abattu sera remplacé par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

Il sera planté au minimum 1 arbre de haute tige pour 500m² de pleine terre sur chaque unité foncière, et 1 arbre de moyenne tige pour 200m² de pleine terre.

d/ Aires de stationnement de surface

Les aires de stationnement en surface devront recevoir un traitement architectural et/ou paysager permettant de limiter leur impact visuel sur le paysage, notamment depuis l'espace public.

En zone UZ37.2 et UZ37.3, les aires de stationnement en surface non couverte et supérieures à 1500 m² devront permettre la perméabilité des sols.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UZ

A. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES À MOTEUR

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Les stationnements seront réalisés en sous-sol, parc de stationnement en silo ou tout autre dispositif de superposition de véhicules.

Toutefois, sont également autorisées :

a/ En zones UZ37.1 et UZ37.4 :

- les aires de stationnement en surface, dans la limite de 1 500 m²

b/ En zone UZ37.3 :

- Pour les activités économiques installées sur une unité foncière supérieure à 5000 m², l'offre de stationnement de surface est limitée à 1 place pour 25m² de surface de plancher autorisée, sans que la surface dédiée au stationnement et aux voies de desserte n'excède la moitié de la surface de l'unité foncière.
- Pour les autres destinations, les aires de stationnement en surface sont limitées à 1 500 m².

c/ En zone UZ37.2 :

- les aires de stationnement en surface non couvertes, dans la limite de 6 000 m² ;
- les aires de stationnement couvertes, dès lors qu'elles sont intégrées à un bâtiment existant depuis plus de 10 ans.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons et des vélos, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voirie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

2. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers. Les structures et aires de stationnement doivent cependant être conçues comme évolutives pour permettre l'adaptation ultérieure de cette norme.

3. NORMES

Il n'est pas fixé de normes

B. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES À MOTEUR EN CAS DE CHANGEMENT DE DESTINATION ET/OU D'AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENT S DANS UN BÂTIMENT EXISTANT.

1. NORMES

En cas de changement de destination ou d'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant, il doit être créé au minimum une place de stationnement par logement créé.

2. MODE DE RÉALISATION

a. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.

b. A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.

c. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l’obtention d’une concession d’au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l’acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres.

C. LOCAUX POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES NON MOTORISÉES

Les pétitionnaires devront justifier de la création d'espaces destinés au stationnement des vélos en dehors des espaces publics. Ces espaces correspondent pour au moins 2/3 des besoins à des espaces sécurisés et abrités. L'espace destiné aux deux roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Les normes minimales à prendre en compte sont établies ci-après en fonction de la destination de la construction. Pour les constructions présentant plusieurs destinations, la surface forfaitaire de 5 m² ne sera exigible qu'une seule fois.

DESTINATION PROJETÉE	**NOMBRE DE PLACES REQUISES OU SURFACES REQUISES**
Commerce inférieur à 300 m² de surface de vente	Pas de normes
Logement **Résidences services (tourisme, étudiants…)** **Résidences sociales**	5m² forfaitaires Pour les projets supérieurs à 120 m² de SdP, il sera exigé en plus, une surface de 1,5m² par logement de type T1 ou T2, et 3m² par logement de type T3 ou plus.
Hôtels	5m² forfaitaires avec 1,5m² supplémentaire par tranche de 5 chambres
Commerce supérieur à 300 m² de surface de vente **Bureau, activité tertiaire et laboratoire** **Autres activités (artisanales, industrielles,)**	5m² forfaitaires Pour les projets supérieurs à 100 m² de SdP, il sera exigé en plus, une surface de 1,5m² par tranche de 80m² de Surface de Plancher (SP).
Hôpitaux, clinique, établissements de soins… **Etablissement et résidence pour personnes âgées ou pour handicapés** **Équipements publics ou privés remplissant une mission de service public** **hors hôpitaux, clinique, établissements de soins, établissement et résidence pour personnes âgées ou pour handicapés.** **Équipement culturel, cinématographique…** **Autres destinations**	Le pétitionnaire justifiera du nombre de places créées par rapport aux besoins de l'équipement

Les systèmes de superposition de vélo sont autorisés. Dans ce cas, il devra être justifié de la capacité à accueillir le nombre de vélo fixé par les normes ci-avant. Cette capacité sera basée sur le ratio de 1vélo/1,5m², arrondi au chiffre supérieur.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 37. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UPZ37.5 DITE Z.A.C « L'UNION» À ROUBAIX, TOURCOING, WATTRELOS

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UPZ37.5 est une zone urbaine récréative et d'animations de plein air pouvant éventuellement être destinée à recevoir du public, à vocation sportive, touristique, ludique, de loisirs, de promenade. Elle peut participer à la création d'un « poumon vert » dans le tissu urbain. Elle peut notamment recevoir des golfs, hippodromes, parcs urbains, terrains de sport, aires de loisirs à vocation sportive.

La constructibilité y est admise de façon très limitée et doit s'inscrire dans le cadre d'une préservation, d'une valorisation du site.

La surface de plancher constructible autorisée pour les besoins de la zone ne peut excéder 400.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits:

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

À la condition de respecter le caractère de la zone et du site, sont autorisés :

1. Les travaux, constructions et équipements nécessaires à l'exercice des activités de plein air sportives et de loisirs, à l'exception des activités engendrant des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions nécessaires à la gestion technique et administrative des parcs aménagés et ouverts au public.
3. Les extensions limitées et les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des bâtiments existants.
4. Les changements de destination des constructions existantes pour les destinations autorisées dans le présent article et pour des équipements culturels.
5. Les commerces et les services d'une taille limitée directement liés à la nature des installations de loisirs ou à la vocation du site.
6. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
7. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment (autre qu'à usage d'habitation) détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
8. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.

9. Les installations classées liées aux types d'occupation du sol admis.
10. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les installations techniques souterraines nécessaires au fonctionnement des réseaux.
11. Le stationnement de caravanes pour les installations provisoires des chantiers et foires.
12. Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation admis dans la zone.
13. La création de réserves d'eau pour l'intervention des services de sécurité.

14. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme (issu de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, art 12). Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :
  - En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 4 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques », En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
- Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:
  - L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés. En toiture, l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir de rayonnement solaire est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 4 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques ».

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

B. HAUTEURS

1. La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ou installation autre qu'à usage sportif ne peut excéder 13,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.
2. En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal.
3. Exceptions :

- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement des constructions et installations.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter les principes d'implantation prévus au plan. Les règles d'implantation des bâtiments s'appliquent par rapport aux voies existantes et futures.

1. Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou pour un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite de la voie privée. Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
2. Lorsqu'un alignement obligatoire est figuré au plan, les constructions doivent obligatoirement le respecter.
3. Dans les secteurs d'espaces verts repérés au plan, le retrait par rapport à l'alignement ou à la limite de la voie privée peut varier afin d'assurer la protection du boisement.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée quelle que soit la profondeur de l'unité foncière et dans la limite de la hauteur définie précédemment.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent

être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

- Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins 4 mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à 7 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte à un site urbain ou à un ensemble architectural de qualité. L'utilisation d'éco-matériaux sera privilégiée pour le traitement des aspects extérieurs des constructions. Les éco-matériaux sont des matériaux de construction aux avantages environnementaux et sanitaires démontrés par des organismes indépendants tels que le CD2E ou Viba-Expo, ou ayant obtenus des éco-labels officiels. Il s'agit de matériaux de type : bloc monomur béton cellulaire autoclavé, bloc monomur terre cuite à isolation répartie, pierre ponce à isolation répartie, briques de production régionale, blocs en pierre reconstituée colorée, panneaux entrecollés en bois massif, etc.

B. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

a/ Choix des matériaux

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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. 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.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique.

Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frotassés ou feutrés.

b/ Traitement des façades

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.

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 hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus. Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1) ci-dessus.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble. Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques. Les postes électriques et de gaz 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. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur doit être la plus faible possible au regard des contraintes techniques et réglementaires.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c/ Dispositions particulières

Les constructions édifiées sur des unités foncières concernées par une discipline architecturale repérée au plan doivent avoir obligatoirement des toitures du type deux pentes ou à la Mansard.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du Code civil

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Les essences végétales plantées doivent être diversifiées et représentatives de la biodiversité régionale.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. NORMES

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public sportifs, le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs.

En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

Il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

II. MODE DE RÉALISATION

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

III. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un

mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions ci-dessous :

☐ ARTICLE 8 . DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les accès devant permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds doivent être aménagés de façon telle que l'évolution de ces véhicules ne soit pas de nature à perturber la circulation sur la voie publique. Des aires de manœuvre suffisantes doivent être aménagées sur l'unité foncière.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

En complément des dispositifs prévus sur les espaces publics, le tamponnement à la parcelle permettant de restituer les eaux à faible débit dans le réseau d'assainissement des voiries sera privilégié dans la mesure du possible via des techniques alternatives d'assainissement, en conformité avec le règlement d'assainissement de la communauté urbaine.

CHAPITRE 39. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ39 DITE Z.A.C « LES JARDINS DU BLANC BALOT » À SANTES

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ39 dite la Z.A.C. « Les Jardins du Blanc Balot » à SANTES est une zone à dominante d'habitat.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 64.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10m² maximum sont autorisées.

Dans les opérations groupées de logements individuels à réaliser, la densité de l'opération doit être inférieure ou égale au à la surface de plancher attribuée pour la zone.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement de caravanes, à l'exception des installations provisoires des chantiers et foires, des installations prévues à l'article 2, des aires spécialement aménagées pour l'accueil des gens du voyage, et du stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
5. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.
6. Les dépôts de matériaux sur l'ensemble des berges des rivières, sauf dans le cadre de travaux d'aménagement programmés sur le domaine public fluvial.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

A. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit être riveraine d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux travaux effectués sur des constructions existantes, ni à la construction des bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France.

Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.

2. Toutefois, dans le cas de "dent creuse", les constructions et reconstructions peuvent être autorisées sur des unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur inférieure à 5 mètres.
3. Toute unité foncière située en arrière-plan, et raccordée à la voie publique ou privée par un accès automobile dans les conditions fixées à la section 3 du présent règlement, doit avoir sa plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.
4. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

B. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus. Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. La création d'établissements à usage commercial d'une surface inférieure à 2.000 m² comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et que l'activité considérée corresponde à des besoins liés au caractère de la zone.

2. Les établissements à usage d'activité, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur.
3. Les activités de type artisanal et de services sous réserve d'être sans nuisance.
4. Le stationnement de 1 à 5 caravanes (selon les normes nationales actuelles) est autorisé pendant moins de 3 mois continus, sous réserve d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant alimenté en eau potable, équipé pour l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes et pour l'entreposage des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.
5. Le campement à la ferme dans la limite maximale de vingt campeurs ou de six abris de campement (selon les normes nationales actuelles).
6. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :
- Implantation sur construction :
  - En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 4 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
  - En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
- Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:
  - L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.

7. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. **DÉFINITION**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. **NORME**

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :
- 30 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.
- 75% lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'activité agricole.
- 70% pour les bâtiments à vocation sociale.
- 60 % dans les autres cas.

Lorsque l'opération envisagée a pour objet l'extension d'une habitation ou la création de pièces supplémentaires dans une habitation sur une unité foncière issue d'une opération groupée, créée depuis le 27 septembre 1985, l'emprise au sol des constructions, toutes extensions comprises, est limitée à 70 % de la surface de cette unité foncière.

3. EXCEPTIONS

Le dépassement de l'emprise est autorisé dans les cas suivants :

1. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.
2. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.
3. en cas de "dent creuse".
4. sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une
5. longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont
6. sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées à condition de ne pas augmenter le nombre de logements,
7. en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
8. Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction est fixée à 16,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Exceptions :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur à l'égout des toitures ne peut excéder 9 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

Dans le cas de "dent creuse", une hauteur sous corniche identique à celle de l'un des immeubles voisins peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

3. HAUTEUR RELATIVE

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.
2. Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan), soit être édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite de la voie privée (ou de la marge de recul inscrite au plan). Ce retrait ne peut être inférieur à 5 mètres.

Toutefois :

- Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 20 mètres, le retrait des constructions à usage d'habitation ne peut être inférieur à 3 mètres.
- Dans le cas de « dent creuse », la limite d'implantation en façade peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

3. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

4. La distance comptée entre l'aplomb d'un ouvrage tel qu'antenne, mât, pylône, enseigne, etc. et le viaduc, la trémie ou le passage au sol d'une ligne de métro existante ou déclarée d'utilité publique, doit être supérieure à la hauteur de cet ouvrage.
5. Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Tout point d'un bâtiment doit être compris à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 2,50 mètres.
2. Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement :

a. A l'intérieur d'une bande quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de la voie privée, ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière,
- dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur, les constructions devront respecter un recul de 2,50 mètres par rapport à la limite séparative non latérale.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités s'ils sont contigus à des bâtiments à usage autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

B. DISPOSITIONS APPLICABLES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

a/ Choix des matériaux

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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

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.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frotassés ou feutrés.

b/ Traitement des façades

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.

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 hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées" doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

1. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1) ci-dessus.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz 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. A défaut, ils doivent, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

2. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Sauf dans les cas de dépassement d'emprise prévus à l'article 4 paragraphe I)-A)-3) les surfaces végétalisées, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale, doivent couvrir 20 % de la superficie de l'unité foncière.

2. ESPACES PAYSAGERS COMMUNS DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE ET AIRES DE JEUX

Pour toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) d'au moins 20 logements sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 10.000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.

Ils doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants ;
- soit composer une trame verte :

- qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres,
- ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonne douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique ;
- soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Les aires de stationnement en dalles ajourées ne comptent pas comme espace paysager.

3. SUR LES UNITÉS FONCIÈRES INFÉRIEURES À 50 M²

L'obligation de végétalisation ne s'applique pas pour les constructions ne comportant pas création de surface de plancher sur les unités foncières de moins de 50 m².

4. CHANGEMENT DE DESTINATION

En cas de changement de destination de bâtiment existant sans changement d'emprise, il doit être aménagé des espaces végétalisés composés de buissons, arbustes, pelouses, arbres, si la surface est suffisante, ou de murs végétalisés.

5. TRAITEMENT DES BATTERIES DE GARAGES

Les batteries de garages doivent être plantées à raison d'un arbre par150 m² de terrain non bâti, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. NORMES

Il doit être crée au minimum :

- Pour l'habitat individuel (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État), deux places de stationnement minimum sur l'unité foncière en dehors des garages ;
- Pour l'habitat collectif (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État), deux places par logement pour les programmes de cinq logements maximum, une place et demie par logement (arrondie au nombre entier supérieur) pour les programmes de plus de cinq logements (y compris le garage) ;
- Pour le logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État), par la seule application du code de l'urbanisme :

c. Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

d. 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'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher. existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

- Pour les opérations groupées en accession, deux places de stationnement minimum par logements (y compris le garage).

De plus, il doit être crée au minimum une place réservée aux visiteurs par tranche de quatre logements pour les opérations comportant plus de 20 logements. Ces places ne doivent pas être regroupées mais réparties dans l'opération, ni être situées en bout d'impasse afin de ne pas disparaître lors de la réalisation du prolongement éventuel.

II. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les voies d'intérêts privées en impasse dont la longueur n'excède pas 50 mètres ou desservant au plus 6 lots sont dispensées d'aire de retournement. Leur emprise minimale est de 5 mètres.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 41. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ41.1 DITE Z.A.C « L'EPINETTE » À SECLIN

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ41.1 dite la Z.A.C. « L'Epinette » à SECLIN est une zone économique réservée principalement à l'implantation d'activités commerciales, d'entrepôts, tertiaires ou de loisirs (type piscine, audio-visuel, cinéma, manège, etc.) ainsi qu'aux activités artisanales.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 200.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains de campement et de caravanage, et toute forme d'habitat mobile, à l'exclusion des terrains spécialement aménagés pour l'accueil des nomades.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles de plus 5 m², de matériaux de démolition, de déchets, sauf lorsqu'il s'agit de déchetteries organisées par une collectivité locale, et les dépôts à l'air libre d'anciens véhicules désaffectés, et sauf ceux autorisés à l'article 2.
5. Les constructions à usage d'habitation, et la création de logements par division ou changement de destination, sauf les exceptions prévues à l'article 2.
6. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
2. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
3. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.

4. Les dépôts à l'air libre autres que ceux autorisés à l'article 1 sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie. Les dépôts de vieilles ferrailles sont autorisés dans la limite de 5 m².
5. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. NORME

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

Non réglementée.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

Non réglementée.

3. HAUTEUR RELATIVE

Non réglementée.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en observant un recul minimal de 70 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute et à 35 mètres par rapport à l'axe de l'emprise de la contournante nord.

Elles doivent s'implanter avec un recul minimum de 15 mètres, en arrière de l'emprise de la voie centrale uniquement.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieures à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. TRAITEMENT DES FAÇADES ET DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les constructions doivent être caractérisées par :
- la simplicité des volumes,
- l'unité des structures et des matériaux,
- l'homogénéité des coloris retenus pour les façades (bardages, panneaux de façade, etc.).

Les terrains éventuellement réservés aux extensions doivent être plantés ou gazonnés en attendant leur utilisation définitive.

Les abris pour véhicules à deux roues doivent être maqués par des massifs d'arbustes à feuillage persistants.

B. TRAITEMENT DES CLÔTURES

En limite séparative et en front à rue, les clôtures ne sont pas obligatoires, ni même souhaitables.

En cas d'implantation nécessaire pour des raisons de sécurité :

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, en réduisant notamment la visibilité au droit des sorties.

Les clôtures séparant les parcelles des voies publiques primaires et secondaires doivent être implantées à l'intérieur des parcelles à 1 mètre de l'alignement. Dans cet intervalle, une haie à feuillage persistant est obligatoire.

Les clôtures doivent être composées d'un grillage plastifié à mailles carrées ou rectangulaires. Les poteaux doivent être métalliques plastifiés. Les colorations doivent être en harmonie avec l'ensemble architectural. Une bordurette en béton, d'une hauteur de 10 cm est souhaitable sur toute la longueur, dans l'axe des poteaux.

Une bordurette en béton, d'une hauteur de 10 mètres est souhaitable sur toute la longueur, dans l'axe des poteaux.

Les clôtures situées sur les limites séparatives doivent être établies à frais communs et composées d'un grillage tel que décrit ci-dessus.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Les espaces libres intérieurs plantés ou engazonnés doivent couvrir un minimum 20 % de la superficie de l'unité foncière. Les parkings réalisés en dalles béton perforé permettant l'engazonnement ne sont pas considérés comme faisant partie de ces 20 %.

Il doit être planté au moins un arbre pour 100 m² d'espace vert.

Les terrains éventuellement réservés aux extensions doivent être plantés ou engazonnés en attendant leur utilisation définitive.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent conformément au code de l'urbanisme.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. NORMES

Il doit être prévu

- 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher de bureaux,
- 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher de commerce,
- 1 place de stationnement par chambre à hauteur de 75% des chambres d'hôtel.

III. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les abris pour véhicules à deux roues doivent être masqués par des massifs d'arbustes à feuillage persistant.

Les parcs de stationnement de plus de 500 m² doivent être traités avec des plantations.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les accès doivent être éloignés de 25 mètres des carrefours. La distance est comptée à partir des extrémités des courbes de raccordement des bordures.
- Sauf adaptation justifiée par l'importance de l'unité foncière, un seul accès de 12 mètres de largeur par unité foncière est autorisé.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 41. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ41.2 DITE Z.A.C « L'EPINETTE » À SECLIN

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ41.2 dite la Z.A.C. « L'Epinette » à SECLIN est une zone économique réservée à l'implantation d'activités de commerces de gros, de service, d'artisanat, d'industrie légère et agro-alimentaire, bureaux, et éventuellement d'installations sportives.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 200.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains de campement et de caravanage, et toute forme d'habitat mobile, à l'exclusion des terrains spécialement aménagés pour l'accueil des nomades.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles de plus 5 m², de matériaux de démolition, de déchets, sauf lorsqu'il s'agit de déchetteries organisées par une collectivité locale, et les dépôts à l'air libre d'anciens véhicules désaffectés, et sauf ceux autorisés à l'article 2.
5. Les constructions à usage d'habitation, et la création de logements par division ou changement de destination, sauf les exceptions prévues à l'article 2.
6. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
7. Les activités pouvant être nuisibles par les bruits, fumées ou émanations, etc., dangereuses pour le voisinage sont interdites.
8. Les activités de vente au détail de produits de consommation courante, de grande ou moyenne surface sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
2. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
3. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.

4. Les dépôts à l'air libre autres que ceux autorisés à l'article 1 sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie. Les dépôts de vieilles ferrailles sont autorisés dans la limite de 5 m².
5. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.
7. Les constructions présentant soit un danger pour le voisinage, dépôt de liquide inflammable par exemple, soit un volume et un aspect particuliers doivent être implantées en prenant en compte les préoccupations de sécurité.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. **DÉFINITION**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. **NORME**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

B. HAUTEURS

1. **HAUTEUR ABSOLUE**

Non réglementée.

2. **HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES**

Non réglementée.

3. **HAUTEUR RELATIVE**

Non réglementée.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en observant un recul minimal de 70 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute et à 35 mètres par rapport à l'axe de l'emprise de la contournante nord.

Elles doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres, en arrière de l'emprise de la voie centrale uniquement.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. **PAR RAPPORT AUX LIMITES PARCELLAIRES MITOYENNES :**

Les constructions peuvent jouxter les fonds voisins ou respecter un recul égal à la hauteur du bâtiment moins 4 mètres avec un minimum de 5 mètres.

2. **PAR RAPPORT AUX LIMITES EXTÉRIEURES DE LA ZONE :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites de la zone.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. TRAITEMENT DES FAÇADES ET DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les constructions doivent être caractérisées par :
- la simplicité des volumes,
- l'unité des structures et des matériaux,
- l'homogénéité des coloris retenus pour les façades (bardages, panneaux de façade, etc.).

Les terrains éventuellement réservés aux extensions doivent être plantés ou gazonnés en attendant leur utilisation définitive.

Les abris pour véhicules à deux roues doivent être maqués par des massifs d'arbustes à feuillage persistants.

B. TRAITEMENT DES CLÔTURES

En limite séparative et en front à rue, les clôtures ne sont pas obligatoires, ni même souhaitables.

En cas d'implantation nécessaire pour des raisons de sécurité :

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, en réduisant notamment la visibilité au droit des sorties.

Les clôtures séparant les parcelles des voies publiques primaires et secondaires doivent être implantées à l'intérieur des parcelles à 1 mètre de l'alignement. Dans cet intervalle, une haie à feuillage persistant est obligatoire.

Les clôtures doivent être composées d'un grillage plastifié à mailles carrées ou rectangulaires. Les poteaux doivent être métalliques plastifiés. Les colorations doivent être en harmonie avec l'ensemble architectural. Une bordurette en béton, d'une hauteur de 10 cm est souhaitable sur toute la longueur, dans l'axe des poteaux.

Une bordurette en béton, d'une hauteur de 10 mètres est souhaitable sur toute la longueur, dans l'axe des poteaux.

Les clôtures situées sur les limites séparatives doivent être établies à frais communs et composées d'un grillage tel que décrit ci-dessus.

Si d'un commun accord, deux acquéreurs voisins le désirent, il leur est possible, soit de supprimer la clôture sur la limite séparative, soit de la remplacer par une haie.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Les espaces libres intérieurs plantés ou engazonnés doivent couvrir un minimum 20 % de la superficie de l'unité foncière. Les parkings réalisés en dalles béton perforé permettant l'engazonnement ne sont pas considérés comme faisant partie de ces 20 %.

Il doit être planté au moins un arbre pour 100 m² d'espace vert.

Les terrains éventuellement réservés aux extensions doivent être plantés ou engazonnés en attendant leur utilisation définitive.

Les marges de recul doivent être plantées sur une largeur minimum de 5 mètres à l'aide d'arbres ou d'arbustes. Cette règle peut faire l'objet d'une dérogation si les surfaces non plantées dans les marges de recul sont compensées en surface équivalente à l'intérieur du lot concerné.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent conformément au code de l'urbanisme.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. NORMES

Il doit être prévu 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

III. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les abris pour véhicules à deux roues doivent être masqués par des massifs d'arbustes à feuillage persistant.

Les surfaces de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute-tige pour 4 places de stationnement de véhicules légers. Elles doivent si possible être intégrées aux espaces verts.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les accès doivent être éloignés de 25 mètres des carrefours. La distance est comptée à partir des extrémités des courbes de raccordement des bordures.
- Sauf adaptation justifiée par l'importance de l'unité foncière, un seul accès de 12 mètres de largeur par unité foncière est autorisé.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 42. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ42.1 DITE Z.A.C. « L'ORÉE DU BOIS» À VERLINGHEM

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ42.1 dite la Z.A.C. «L'Orée du Bois » à VERLINGHEM est une zone affectée à l'habitat pouvant comporter les activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone telles que des activités libérales.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 3.800 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile, sauf : les installations provisoires pour chantiers et foires, le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
5. Les garages en sous-sol et les caves.
6. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit être riveraine d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux travaux effectués sur des constructions existantes, ni à la construction des bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France.

Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.

2. Toutefois, dans le cas de "dent creuse", la construction ou la reconstruction peut être autorisée sur des unités foncières dont la longueur riveraine sur une voie publique ou privée est inférieure à 5 mètres.
3. Toute unité foncière située en arrière-plan, et raccordée à la voie publique ou privée par un accès automobile dans les conditions fixées à la section 3, doit avoir sa plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.
4. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

II. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont autorisées :

1. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées au code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :

- En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions relatives aux hauteurs du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
- En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,

- Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:
  - L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.

2. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

☐ ARTICLE 3.DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. **DÉFINITION**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. **NORME**

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée :
- 30 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.
- 75 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'activité agricole.
- 70 % dans les autres cas.

Lorsque l'opération envisagée a pour objet l'extension d'une habitation ou la création de pièces supplémentaires dans une habitation sur une unité foncière issue d'une opération groupée, créée depuis le 27 septembre 1985, l'emprise au sol des constructions, toutes extensions comprises, est limitée à 70 % de la surface de cette unité foncière.

3. **EXCEPTIONS**

Le dépassement de l'emprise est autorisé dans les cas suivants :

a. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.

b. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.

c. en cas de "dent creuse".

d. sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées à condition de ne pas augmenter le nombre de logements

e. en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

f. Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :
- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

1. **HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur absolue au faîtage de toute construction ne peut excéder 9 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation si celui-ci est supérieur au niveau de la voie.

2. **HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES**

La hauteur à l'égout des toitures ne doit pas excéder 6 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation quand celui-ci est supérieur à celui de la voie.

3. **HAUTEUR RELATIVE**

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.
2. Les constructions doivent, soit être édifiées à l'alignement (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan) ou de la limite de la voie privée. Ce retrait ne peut être inférieur à 5 mètres.

Toutefois :

ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3. Dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation en façade à partir de celle de l'une des constructions voisines peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.
4. Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.
5. - Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

Toutefois, dans le cas d'un front bâti constitué, l'implantation du garage peut être réalisée en continuité de celui-ci, à l'exclusion de la réalisation des opérations groupées et des lotissements.

- Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. **TOUT POINT D'UN BÂTIMENT DOIT ÊTRE :**

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres.

6. Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Les constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement d'une voie ou de la limite d'une voie privée, ou de la limite de constructibilité par rapport à une voie figurant dans un arrêté de lotissement, doivent respecter la règle relative aux constructions édifiées à l'extérieur de la bande de 15 mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'"opération groupée" ou du lotissement dans lequel s'implantent ces constructions.

2. **AU-DELÀ DE CETTE BANDE DE QUINZE MÈTRES DE PROFONDEUR :**

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités s'ils sont contigus à des bâtiments à usage autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.

a. Au-delà d'une bande de trente mètres de profondeur :

Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière qui fait l'objet de la division. Les reconstructions des bâtiments situés dans la bande des 6 mètres ne sont pas concernées par cette règle. Le retrait de 6 mètres n'est pas exigé pour les abris de jardin non attenant à l'habitation et inférieurs ou égaux à 10 m² et à 2,50 mètres de hauteur.

Le gabarit est celui défini au paragraphe 1) premier tiret.

b. Dans le cas de "dent creuse", il y a lieu, si nécessaire, de fournir un contrat dit de "cour commune".

3. **ABRIS DE JARDIN ET ABRIS À BÛCHES**

a. Les constructions légères à usage d'abris de jardin, dont la surface de plancher ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées :

- pour celles attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à elle.
- pour celles non attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale d'1 mètre par rapport à elle.

Les abris de jardin d'une dimension supérieure à 10m2 sont soumis au régime de droit commun du présent article.

b. Les abris à bûches d'une profondeur d'1 mètre maximum sont autorisés soit à jouxter la limite séparative, soit à s'implanter à 1 mètre minimum de celle-ci.

IV. POUR LES EXTENSIONS

Les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe I)-A) précité à l'exception des deux cas ci-après :

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

a. A l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de

constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée par le présent règlement (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 60° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres :

La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur

2. Les extensions de bâtiments implantés à moins de trois mètres de la limite séparative sont autorisées sans jouxter la limite séparative:

- en prolongement du bâtiment existant dans le cas où celui-ci se situe à plus de 2 mètres de la limite séparative ;
- à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à 2 mètres.

B. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

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.

V. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

3. Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

B. DISPOSITIONS APPLICABLES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES, DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Le parement des murs doit être traité en briques dans la gamme des rouges pour un minimum de 70 %. Le bardage bois est autorisé à hauteur de 30%.

Les toitures doivent présenter 2 pans dont l'inclinaison sur l'horizontale doit être supérieure à 40°. Elles doivent être recouvertes de tuiles terre cuite dans la gamme des rouges.

Toutefois, les toitures des bâtiments annexes au corps principal peuvent être réalisées sous forme de toiture terrasse.

Les ruptures de pente sont autorisées pour la création de brisis ou de coyaux pour lesquels des pentes inférieures à 40° sont permises.

Les coffrets (EDF-GDF) doivent être intégrés à la façade des habitations

2. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

Toute clôture non doublée d'une haie ou de plantations grimpantes est interdite.

L'emploi de poteaux et de plaques de béton est interdit.

a/ Traitement des clôtures en limite de voies

Les clôtures, tant à l'alignement des voies publiques qu'en limite des voies privées, ainsi que dans l'emprise de la marge de recul doivent être constituées :

- soit par des haies vives d'espèces régionales à d'une hauteur maximale de 1,40 mètres,
- soit par des grillages d'une hauteur maximale de 1,20 mètres doublés d'une haie vive d'espèces régionales, l'ensemble ne pouvant pas dépasser 1m40.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière ne peuvent pas dépasser 1,60 mètres de hauteur. Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du terrain inférieur.

Elles doivent être constituées par un grillage et obligatoirement doublées d'une haie vive d'espèces régionales d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Sauf dans les cas de dépassement d'emprise prévus à l'article 4 paragraphe I)-A)-3) les surfaces végétalisées, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale, doivent couvrir 30 % de la superficie de l'unité foncière lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.

2. ESPACES PAYSAGERS COMMUNS DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Le ratio de 15 % d'espaces paysagers communs est réalisé au sein de la Z.A.C.

3. SUR LES UNITÉS FONCIÈRES INFÉRIEURES À 50 M²

L'obligation de végétalisation ne s'applique pas pour les constructions ne comportant pas création de surface de plancher sur les unités foncières de moins de 50 m².

4. CHANGEMENT DE DESTINATION

En cas de changement de destination de bâtiment existant sans changement d'emprise, il doit être aménagé des espaces végétalisés composés de buissons, arbustes, pelouses, arbres, si la surface est suffisante, ou de murs végétalisés.

5. TRAITEMENT DES BATTERIES DE GARAGES

Les batteries de garages doivent être plantées à raison d'un arbre par150 m² de terrain non bâti, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. **TAILLE DES PLACES**

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

II. NORMES

A. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES EN MATIÈRE DE LOGEMENT

1. **MAISONS INDIVIDUELLES ET IMMEUBLES COLLECTIFS (SAUF LE LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT ET LE LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE)**

Il doit être créé au minimum :

trois places par maison individuelle dont une place pour le stationnement temporaire des résidents et des visiteurs ;

pour les logements collectifs :

- pour les programmes de cinq logements maximum, deux places de stationnement par logement,
- pour les programmes de plus de cinq logements, une place et demi de stationnement par logement (arrondie au nombre entier supérieur).

2. **FOYERS-RÉSIDENCES**

Pour les résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, résidences hôtelières à vocation sociale, résidences sociales, résidences pour personnes handicapées et autres foyers résidences listés.

Le pétitionnaire doit justifier que les besoins en stationnement issus du projet, y compris pour les visiteurs, sont assurés en tenant compte de la nature du projet, de sa situation géographique, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transport collectifs.

3. **LOGEMENT SOCIAL (LOGEMENT LOCATIF FINANCÉ AVEC UN PRÊT AIDÉ DE L'ÉTAT)**

Par la seule application du code de l'urbanisme :

- Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- 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'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher. existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

4. **LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ :**

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par logement.

5. **DISPOSITIONS COMMUNES AUX IMMEUBLES COLLECTIFS ET FOYERS-RÉSIDENCES**

c. Places des visiteurs pour les immeubles collectifs uniquement

Il doit être créé au minimum une place réservée aux visiteurs par tranche de quatre logements pour les opérations comportant plus de 20 logements.

Ces places ne doivent pas être regroupées mais réparties dans l'opération, ni être situées en bout d'impasse afin de ne pas disparaître lors de la réalisation du prolongement éventuel.

d. Stationnement des vélos pour les immeubles collectifs et les foyers résidences

Il doit être créé dans les immeubles collectifs de logements et foyers-résidences, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos des résidents, des visiteurs et du personnel, à raison de 1,50 m² par logement.

B. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS

Il doit être créé pour tous les usages suivants, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

1. **POUR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES**

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.

2. **POUR LES COMMERCES, BUREAUX ET SERVICES (COMPRIS DANS LE SECTEUR TERTIAIRE PUBLIC OU PRIVÉ, SAUF LES HÔTELS)**

Les places de stationnement exigées sont à l'usage des employés et des visiteurs.

Il doit être créé au minimum une place par 40 m² de surface de plancher.

Pour les commerces de plus de 300 m² de surface de plancher. une zone de chargement, de déchargement, de manutention, adaptée aux besoins de l'établissement doit être créée.

Cumulativement s'ajoutent, par la seule application du code de l'urbanisme, les dispositifs suivants :

- Nonobstant toute disposition contraire du règlement du P.L.U., l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.
- Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

3. **POUR LES ENTREPÔTS ET REMISES**

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

4. **POUR LES HÔTELS**

- Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.
- Une zone de dépose des clients et des marchandises doit être créée pour les hôtels de plus de 50 chambres.

5. **POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉS REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC**

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, cultuels, sanitaires, sportifs, le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs.

En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

C. CRÉATION DE NIVEAUX SUPPLÉMENTAIRES INTERNES OU MODIFICATION DE VOLUME (EXTENSION, SURÉLÉVATION)

1. En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume, les normes précitées ne sont exigées que pour les surfaces de plancher nouvelles créées.
2. Pour les commerces il doit être créé une place de stationnement par tranche entamée de 120 m² de surface de plancher au-delà des 240 premiers m².
3. Toutefois, sont accordées des dispenses de création de places de stationnement dans les cas suivants :

- pour l'habitat, sont dispensés de création de places :
  - les travaux qui n'entraînent pas d'augmentation du nombre de logements,
  - les travaux inférieurs à 25 m² de surface de plancher qui entraînent une augmentation du nombre de logements.
- pour les autres usages (sauf le commerce) il y a dispense de création de places :
  - lorsque la configuration ou l'accès de l'unité foncière ne permettent pas de créer des places,
  - lorsque la création de surface de plancher est inférieure à 20 m² et que la configuration ou l'accès de l'unité foncière permettent de créer des places.

D. CHANGEMENTS DE DESTINATION (Y COMPRIS L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS UN BÂTIMENT EXISTANT)

Il doit être créé selon la destination nouvelle, des places de stationnement dans les conditions suivantes, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

1. **POUR LE LOGEMENT**

a/ Habitat individuel et collectif (sauf pour le logement en accession sociale à la propriété)

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher, le nombre de places ne devant en aucun cas être inférieur au nombre de logements créés.

b/ Foyers-résidences

Pour les foyers-résidences d'étudiants, de personnes âgées, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, il doit être créé au minimum une place pour deux chambres ou studios.

c/ Logement en accession sociale à la propriété

Il doit être créé une place de stationnement par logement

d/ Disposition commune

Dans les immeubles collectifs de logements, il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos, à l'exclusion des véhicules à moteur thermique, à raison de 1,5 m² par logement pour les programmes de plus de dix logements.

2. **POUR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES**

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher.

3. **POUR LES COMMERCES, BUREAUX ET SERVICES (COMPRIS DANS LE SECTEUR TERTIAIRE PUBLIC OU PRIVÉ, SAUF LES HÔTELS)**

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher au-delà des 240 premiers m².

4. **POUR LES ENTREPÔTS ET REMISES**

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

5. **POUR LES HÔTELS**

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.

6. **POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉS REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC**

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, cultuels, sanitaires, sportifs, le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs.

En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

Il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

E. DANS LE CAS D'UN PROJET METTANT EN ŒUVRE AU MOINS DEUX DES CAS DÉFINIS AUX PARAGRAPHES CI-DESSUS,

- le nombre de places à réaliser pour l'ensemble est déterminé par la norme applicable à la majeure partie des surfaces de plancher concernées.
- Tous travaux (augmentation de surface de plancher, transformation de surfaces, changement de destination) supprimant un stationnement doivent entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

III. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

IV. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.
En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les voies d'intérêt privé en impasse dont la longueur n'excède pas 50 mètres ou desservant au plus 4 lots sont dispensées d'aire de retournement. Leur emprise minimale est de 5 mètres.
- Les voies d'intérêt privé en impasse desservant au maximum 2 lots peuvent avoir une emprise limitée à 4 mètres.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 42. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ42.2 DITE Z.A.C. « L'ORÉE DU BOIS» À VERLINGHEM

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ42.2 dite la Z.A.C. «L'Orée du Bois » à VERLINGHEM est une zone affectée à l'habitat en logements individuels, pouvant comporter les activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone telles que des activités libérales.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 6.200 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile, sauf : les installations provisoires pour chantiers et foires, le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
5. Les garages en sous-sol et les caves.
6. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit être riveraine d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux travaux effectués sur des constructions existantes, ni à la construction des bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France.

Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.

2. Toutefois, dans le cas de "dent creuse", la construction ou la reconstruction peut être autorisée sur des unités foncières dont la longueur riveraine sur une voie publique ou privée est inférieure à 5 mètres.
3. Toute unité foncière située en arrière-plan, et raccordée à la voie publique ou privée par un accès automobile dans les conditions fixées à la section 3, doit avoir sa plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.
4. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

II. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont autorisées :

1. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées au code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :

· En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions relatives aux hauteurs du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
· En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,

- implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:
· L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.

2. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. **DÉFINITION**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. **NORME**

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée :
- 30 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.
- 75 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'activité agricole.
- 70 % dans les autres cas.

Lorsque l'opération envisagée a pour objet l'extension d'une habitation ou la création de pièces supplémentaires dans une habitation sur une unité foncière issue d'une opération groupée, créée depuis le 27 septembre 1985, l'emprise au sol des constructions, toutes extensions comprises, est limitée à 70 % de la surface de cette unité foncière.

3. **EXCEPTIONS**

Le dépassement de l'emprise est autorisé dans les cas suivants :

a. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.

b. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.

c. en cas de "dent creuse".

d. sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.

e. en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

f. Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :
- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

1. **HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur absolue au faîtage de toute construction ne peut excéder 9 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation si celui-ci est supérieur au niveau de la voie.

2. **HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES**

La hauteur à l'égout des toitures ne doit pas excéder 6 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation quand celui-ci est supérieur à celui de la voie.

3. **HAUTEUR RELATIVE**

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales.
- Les constructions doivent être édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite de la voie privée. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres.
- Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées, doivent être implantés en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. **TOUT POINT D'UN BÂTIMENT DOIT ÊTRE :**

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres.

2. **TOUTEFOIS, ET SOUS RÉSERVE DE L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT :**

a. A l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures

doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

- Les constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement d'une voie ou de la limite d'une voie privée, ou de la limite de constructibilité par rapport à une voie figurant dans un arrêté de lotissement, doivent respecter la règle relative aux constructions édifiées à l'extérieur de la bande de 15 mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'"opération groupée" ou du lotissement dans lequel s'implantent ces constructions.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités s'ils sont contigus à des bâtiments à usage autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.

c. Au-delà d'une bande de trente mètres de profondeur :

Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière qui fait l'objet de la division. Les reconstructions des bâtiments situés dans la bande des 6 mètres ne sont pas concernées par cette règle. Le retrait de 6 mètres n'est pas exigé pour les abris de jardin non attenant à l'habitation et inférieurs ou égaux à 10 m² et à 2,50 mètres de hauteur.

Le gabarit est celui défini au paragraphe 1) premier tiret.

d. Dans le cas de "dent creuse", il y a lieu, si nécessaire, de fournir un contrat dit de "cour commune".

1. **ABRIS DE JARDIN ET ABRIS À BÛCHES**

a. Les constructions légères à usage d'abris de jardin, dont la surface de plancher ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées :

- pour celles attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à elle.
- pour celles non attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale d'1 mètre par rapport à elle.

Les abris de jardin d'une dimension supérieure à 10m2 sont soumis au régime de droit commun du présent article.

b. Les abris à bûches d'une profondeur d'1 mètre maximum sont autorisés soit à jouxter la limite séparative, soit à s'implanter à 1 mètre minimum de celle-ci.

B. POUR LES EXTENSIONS

Les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe I)-A) précité à l'exception des deux cas ci-après :

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée par le présent règlement (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 60° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres :

La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur

2. Les extensions de bâtiments implantés à moins de trois mètres de la limite séparative sont autorisées sans jouxter la limite séparative:

- en prolongement du bâtiment existant dans le cas où celui-ci se situe à plus de 2 mètres de la limite séparative ;
- à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à 2 mètres.

C. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

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.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.
3. Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

☐ ARTICLE 5.QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

I. DISPOSITIONS APPLICABLES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. **CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES, DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Le parement des murs doit être traité en briques dans la gamme des rouges pour un minimum de 70 %. Le bardage bois est autorisé à hauteur de 30%.

Les toitures doivent présenter 2 pans dont l'inclinaison sur l'horizontale doit être supérieure à 40°. Elles doivent être recouvertes de tuiles terre cuite dans la gamme des rouges.

Toutefois, les toitures des bâtiments annexes au corps principal peuvent être réalisées sous forme de toiture terrasse.

Les ruptures de pente sont autorisées pour la création de brisis ou de coyaux pour lesquels des pentes inférieures à 40° sont permises.

Les coffrets (EDF-GDF) doivent être intégrés à la façade des habitations

2. **TRAITEMENT DES CLÔTURES**

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

Toute clôture non doublée d'une haie ou de plantations grimpantes est interdite.

L'emploi de poteaux et de plaques de béton est interdit.

a/ Traitement des clôtures en limite de voies

Les clôtures, tant à l'alignement des voies publiques qu'en limite des voies privées, ainsi que dans l'emprise de la marge de recul doivent être constituées :

- soit par des haies vives d'espèces régionales à d'une hauteur maximale de 1,40 mètres,
- soit par des grillages d'une hauteur maximale de 1,20 mètres doublés d'une haie vive d'espèces régionales, l'ensemble ne pouvant pas dépasser 1m40.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière ne peuvent pas dépasser 1,60 mètres de hauteur. Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du terrain inférieur.

Elles doivent être constituées par un grillage et obligatoirement doublées d'une haie vive d'espèces régionales d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1. **ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE**

Sauf dans les cas de dépassement d'emprise prévus à l'article 4 paragraphe I)-A)-3) les surfaces végétalisées, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale, doivent couvrir 30 % de la superficie de l'unité foncière lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.

2. **ESPACES PAYSAGERS COMMUNS DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

Le ratio de 15 % d'espaces paysagers communs est réalisé au sein de la Z.A.C.

3. **SUR LES UNITÉS FONCIÈRES INFÉRIEURES À 50 M²**

L'obligation de végétalisation ne s'applique pas pour les constructions ne comportant pas création de surface de plancher sur les unités foncières de moins de 50 m².

4. **CHANGEMENT DE DESTINATION**

En cas de changement de destination de bâtiment existant sans changement d'emprise, il doit être aménagé des espaces végétalisés composés de buissons, arbustes, pelouses, arbres, si la surface est suffisante, ou de murs végétalisés.

5. **TRAITEMENT DES BATTERIES DE GARAGES**

Les batteries de garages doivent être plantées à raison d'un arbre par150 m² de terrain non bâti, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. NORMES

Il doit être créé au minimum deux places de stationnement sur l'unité foncière en dehors des garages.

II. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les voies d'intérêt privé en impasse dont la longueur n'excède pas 50 mètres ou desservant au plus 4 lots sont dispensées d'aire de retournement. Leur emprise minimale est de 5 mètres.

Les voies d'intérêt privé en impasse desservant au maximum 2 lots peuvent avoir une emprise limitée à 4 mètres.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'appliquent.

CHAPITRE 43. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ43.1 DITE Z.A.C « LE RECUEIL » À VILLENEUVE D'ASCQ

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ43.1 dite la Z.A.C. « Le Recueil » à VILLENEUVE D'ASCQ est une zone urbaine mixte de densité élevée, affectée à dominante d'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et industrielles, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain.

La surface de plancher constructible autorisée pour les besoins de la zone ne peut excéder 23.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées et une annexe de 10m2 de SP est également autorisée.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits:

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile sauf : les installations provisoires pour chantiers et foires, le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
5. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.
6. Les dépôts de matériaux sur l'ensemble des berges des rivières, sauf dans le cadre de travaux d'aménagement programmés sur le domaine public fluvial.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
2. Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.

II. TYPES AUTORISÉS SOUS CONDITION

1. Les établissements à usage d'activité, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur.
2. Les dépôts à l'air libre sont autorisés sous réserve de respecter de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie.
3. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
4. Dans les secteurs de prescriptions spéciales d'une largeur de 70 mètres comptés à partir de l'axe de la voie repérés au plan, ne sont admises que les constructions à usage autre que d'habitation ou de bureau.
5. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :
- Implantation sur construction :
  - En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 4 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
  - En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
- Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:
  - L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.

6. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

☐ ARTICLE 3.DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. **DÉFINITION**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. **NORME**

- La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 40 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation, 80 % dans les autres cas.
- Lorsque l'opération envisagée a pour objet l'extension d'une habitation ou la création de pièces supplémentaires dans une habitation sur une unité foncière issue d'une opération groupée, créée depuis le 27 septembre 1985, l'emprise au sol des constructions, toutes extensions comprises, est limitée à 70 % de la surface de cette unité foncière.

3. **EXCEPTIONS**

Le dépassement de l'emprise est autorisé dans les cas suivants :

a. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.

b. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.

c. en cas de "dent creuse".

d. sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées à condition de ne pas augmenter le nombre de logements. :

e. en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

f. Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :
- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,

- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

1. **HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 21 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente, la hauteur absolue est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Exceptions :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. **HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES**

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation

3. **HAUTEUR RELATIVE**

1. La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

2. Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2. Sur les unités foncières dont le front à rue non bâti est riverain d'une voie publique ou privée sur une longueur inférieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan), soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière contiguë.
3. Sur les unités foncières dont le front à rue non bâti est riverain d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan), soit être édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite de la voie privée (ou de la marge de recul inscrite au plan) :

- ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
- dans les secteurs de parc repérés au plan par l'indice SP, le retrait par rapport à un alignement peut varier afin d'assurer la protection du boisement.

4. Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.
5. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

Toutefois, dans le cas d'un front bâti constitué, l'implantation du garage peut être réalisée en continuité de celui-ci, à l'exclusion de la réalisation des opérations groupées et des lotissements.

- Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

6. La distance comptée entre l'aplomb d'un ouvrage tel que antenne, mât, pylône, enseigne, etc. et le viaduc, la trémie ou le passage au sol d'une ligne de métro existante ou déclarée d'utilité publique, doit être supérieure à la hauteur de cet ouvrage.
7. Dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation en façade à partir de celle de l'une des constructions voisines peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. **TOUT POINT D'UN BÂTIMENT DOIT ÊTRE :**

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent,
- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres.

2. **TOUTEFOIS, ET SOUS RÉSERVE DE L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT :**

a. A l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Les constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement d'une voie ou de la limite d'une voie privée, ou de la limite de constructibilité par rapport à une voie figurant dans un arrêté de lotissement, doivent respecter la règle relative aux constructions édifiées à l'extérieur de la bande de 15 mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'"opération groupée" ou du lotissement dans lequel s'implantent ces constructions.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités s'ils sont contigus à des bâtiments à usage autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.

c. Au-delà d'une bande de trente mètres de profondeur :

Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière qui fait l'objet de la division. Les reconstructions des bâtiments situés dans la bande des 6 mètres ne sont pas concernées par cette règle. Le retrait de 6 mètres n'est pas exigé pour les abris de jardin non attenant à l'habitation et inférieurs ou égaux à 10 m² et à 2,50 mètres de hauteur.

Le gabarit est celui défini au paragraphe 1) premier tiret.

d. Dans le cas de "dent creuse", il y a lieu, si nécessaire, de fournir un contrat dit de "cour commune".

3. **ABRIS DE JARDIN ET ABRIS À BÛCHES**

a. Les constructions légères à usage d'abris de jardin, dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées :

- pour celles attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à elle.
- pour celles non attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale d'1 mètre par rapport à elle.

Les abris de jardin d'une dimension supérieure à 10m2 sont soumis au régime de droit commun de l'article 7.

b. Les abris à bûches d'une profondeur d'1 mètre maximum sont autorisés soit à jouxter la limite séparative, soit à s'implanter à 1 mètre minimum de celle-ci.

B. POUR LES EXTENSIONS

Les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe I)-A) précité à l'exception des deux cas ci-après :

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

a. A l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée à l'article 4 (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 60° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres :

la construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

2. Les extensions de bâtiments implantés à moins de trois mètres de la limite séparative sont autorisées sans jouxter la limite séparative-:

- en prolongement du bâtiment existant dans le cas où celui-ci se situe à plus de 2 mètres de la limite séparative ;
- à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à 2 mètres.

C. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

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.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.
- Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieures à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

a/ Choix des matériaux

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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

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.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frotassés ou feutrés.

b/ Traitement des façades

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.

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 hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées" doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1) ci-dessus.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz 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. À défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

Les grillages, grilles autorisés doivent être doublés d'une haie vive ou d'un végétal grimpant.

Les murs bahut autorisés doivent être doublés d'une haie vive.

L'emploi de poteaux et de plaques béton est interdit et le parement des éléments de clôture maçonnés sera traité en harmonie avec la construction.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Sauf dans les cas de dépassement d'emprise prévus à l'article 4 I/ A/ 3), les surfaces végétalisées, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale, doivent couvrir lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière

2. ESPACES PAYSAGERS COMMUNS DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE ET AIRES DE JEUX

Le ratio de 15% d'espaces verts communs doit être réalisé de manière globale au sein de la Z.A.C., conformément au programme de la Z.A.C.

3. SUR LES UNITÉS FONCIÈRES INFÉRIEURES À 50 M²

L'obligation de végétalisation ne s'applique pas pour les constructions ne comportant pas création de surface de plancher sur les unités foncières de moins de 50 m².

4. CHANGEMENT DE DESTINATION

En cas de changement de destination de bâtiment existant sans changement d'emprise, il doit être aménagé des espaces végétalisés composés de buissons, arbustes, pelouses, arbres, si la surface est suffisante, ou de murs végétalisés.

5. TRAITEMENT DES BATTERIES DE GARAGES

Les batteries de garages doivent être plantées à raison d'un arbre par150 m² de terrain non bâti, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (conformément au code de l'urbanisme).

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

III. NORMES

Il doit être créé au minimum :

a. Pour les constructions à usage d'habitation (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État) :

- une place de stationnement par logement.
- une place réservé aux visiteurs par tranche de cinq logements. Ces places ne doivent pas être regroupées mais réparties dans l'opération, ni être situées en bout d'impasse afin de ne pas disparaître lors de la réalisation du prolongement éventuel.
- pour les ensembles de logements pour personnes âgées, une place par 140 m² de surface de plancher, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs.
- pour les foyers-logements pour étudiants, une place pour deux chambres.
- pour les foyers-logements et locaux d'accueil pour handicapés, une place pour deux chambres.
- pour les hôtels sociaux hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logements, une place pour trois chambres.

b. Pour le logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État), les normes sont les suivantes :

Par la seule application du code de l'urbanisme:

Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

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'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve qe le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

c. Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher.

d. Pour les entrepôts : des surfaces suffisantes pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

e. Pour les constructions à usage de commerces, bureaux, services (comprises dans le secteur tertiaire public ou privé) : une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

f. Pour les équipements publics ou para-publics (c'est-à-dire privés remplissant une mission de service public) d'enseignement, culturels, cultuels, sanitaires, sportifs... le nombre de places de stationnement des véhicules,

y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance. En outre, des aires de chargement, de décharge, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.

g. Pour les hôtels : une place par 60 m² de surface de plancher.1) Maisons individuelles et immeubles collectifs (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État)

Il doit être créé :

- une place et demie par logement en collectif,
- deux places par logement en individuel.

IV. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

V. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions spécifiques suivantes :

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite. L'évacuation des eaux et matières usées par infiltration est également interdite.
2. L'évacuation des eaux de pluie des jardins et des toitures des unités foncières dont la surface, ramenée à chaque bâtiment, est supérieure à 450 m², doit être assurée par des solutions d'infiltration, sous réserve de la compatibilité aux règles du P.E.R.
3. Les réseaux divers de distribution doivent être souterrains.

CHAPITRE 43. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ43.2 DITE Z.A.C. DU « RECUEIL » À VILLENEUVE D'ASCQ

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ43.2 dite la Z.A.C. du « Recueil » à VILLENEUVE D'ASCQ est une zone affectée principalement à l'habitat.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 27.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement de caravanes, à l'exception des installations provisoires des chantiers et foires, des installations prévues à l'article 2 et du stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. Les terrains de campement et de caravanage, sauf les aires spécialement aménagées pour l'accueil des gens du voyage.
4. Les parcs et villages résidentiels de loisirs.
5. Les habitations légères de loisirs ("maisons mobiles", bungalows).
6. L'ouverture de toute carrière.
7. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
8. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.
9. A l'intérieur de l'emprise de terrain délimitée par les aplombs des lignes électriques haute et moyenne tension et étendue de 5 mètres vers les terrains extérieurs, les constructions nouvelles autres que les clôtures et les équipements collectifs ou d'utilité publique.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.
2. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

II. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. La création d'établissements à usage commercial d'une surface inférieure à 2.000 m² comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, est autorisée, sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et que l'activité considérée corresponde à des besoins liés au caractère de la zone.
2. Le stationnement de 1 à 3 caravanes est autorisé pendant moins de trois mois continus sous réserve, d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant alimenté en eau potable, équipé pour l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes et pour l'entreposage des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.

3. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées au code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :
  - En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions relatives aux hauteurs du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
  - En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
- Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:
  - L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.

4. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

☐ ARTICLE 3.DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. **DÉFINITION**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher .
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. **NORME**

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 30 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.
- 60 % dans les autres cas.

3. **EXCEPTIONS**

Le dépassement de l'emprise est autorisé dans les cas suivants :

a. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.

b. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.

c. en cas de "dent creuse".

d. sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.

e. en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

f. Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,

- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

1. **HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 16,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Toutefois :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. **HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES**

La hauteur à l'égout des toitures ne doit pas excéder 9 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

Dans le cas de « dent creuse » une hauteur sous corniche identique à celle de l'un des immeubles voisin peut être imposée pour des raisons architecturales.

3. **HAUTEUR RELATIVE**

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.
2. Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan), soit être édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite de la voie privée (ou de la marge de recul inscrite au plan). Ce retrait ne peut être inférieur à 5 mètres.

Toutefois :

- ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3. Dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation en façade à partir de celle de l'une des constructions voisines peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.
4. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

- Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

5. La distance comptée entre l'aplomb d'un ouvrage tel que antenne, mât, pylône, enseigne, etc. et le viaduc, la trémie ou le passage au sol d'une ligne de métro existante ou déclarée d'utilité publique, doit être supérieure à la hauteur de cet ouvrage.
6. Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. **TOUT POINT D'UN BÂTIMENT DOIT ÊTRE :**

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres.

Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Les constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement d'une voie ou de la limite d'une voie privée, ou de la limite de constructibilité par rapport à une voie figurant dans un arrêté de lotissement, doivent respecter la règle relative aux constructions édifiées à l'extérieur de la bande de 15 mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'"opération groupée" ou du lotissement dans lequel s'implantent ces constructions.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités s'ils sont contigus à des bâtiments à usage autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.

c. Au-delà d'une bande de trente mètres de profondeur :

Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière qui fait l'objet de la division. Les reconstructions des bâtiments situés dans la bande des 6 mètres ne sont pas concernées par cette règle. Le retrait de 6 mètres n'est pas exigé pour les abris de jardin non attenant à l'habitation et inférieurs ou égaux à 10 m² et à 2,50 mètres de hauteur.

Le gabarit est celui défini au paragraphe 1) premier tiret.

d. Dans le cas de "dent creuse", il y a lieu, si nécessaire, de fournir un contrat dit de "cour commune".

2. **ABRIS DE JARDIN ET ABRIS À BÛCHES**

a. Les constructions légères à usage d'abris de jardin, dont la surface de plancher ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées :

- pour celles attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à elle.
- pour celles non attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale d'1 mètre par rapport à elle.

Les abris de jardin d'une dimension supérieure à 10m2 sont soumis au régime de droit commun du présent article.

b. Les abris à bûches d'une profondeur d'1 mètre maximum sont autorisés soit à jouxter la limite séparative, soit à s'implanter à 1 mètre minimum de celle-ci.

B. POUR LES EXTENSIONS

Les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe I)-A) précité à l'exception des deux cas ci-après :

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée par le présent règlement (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 60° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres :

La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur

2. Les extensions de bâtiments implantés à moins de trois mètres de la limite séparative sont autorisées sans jouxter la limite séparative:

- en prolongement du bâtiment existant dans le cas où celui-ci se situe à plus de 2 mètres de la limite séparative ;
- à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à 2 mètres.

C. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

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 :

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

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.
3. Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

1. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

a/ Choix des matériaux

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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

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.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frotassés ou feutrés.

b/ Traitement des façades

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.

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 hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées" doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

2. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1) ci-dessus.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz 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. A défaut, ils doivent, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a/ Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b/ Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c/ Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les « opérations groupées » à édifier dans la Z.A.C., l'implantation, la hauteur et l'aspect de la clôture, en limite de l'espace public et en limite séparative, donnent lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1. Espaces libres de chaque unité foncière

Sauf dans les cas de dépassement d'emprise prévus à l'article 4 paragraphe I)-A)-3) les surfaces végétalisées, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale, doivent couvrir 40 % de la superficie de l'unité foncière.

2. Espaces paysagers communs des opérations d'aménagement d'ensemble

Le ratio de 15% d'espaces verts communs doit être réalisé de manière globale au sein de la Z.A.C., conformément au programme de la Z.A.C.

3. Sur les unités foncières inférieures à 50 m²

L'obligation de végétalisation ne s'applique pas pour les constructions ne comportant pas création de surface de plancher sur les unités foncières de moins de 50 m².

4. Changement de destination

En cas de changement de destination de bâtiment existant sans changement d'emprise, il doit être aménagé des espaces végétalisés composés de buissons, arbustes, pelouses, arbres, si la surface est suffisante, ou de murs végétalisés.

5. Traitement des batteries de garages

Les batteries de garages doivent être plantées à raison d'un arbre par150 m² de terrain non bâti, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Conditions générales de réalisation

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. **TAILLE DES PLACES**

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

II. NORMES

1. Construction à usage d'habitation (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État)

- une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher, le nombre total de places ne devant pas être inférieur au nombre de logements.
- une place réservée aux visiteurs par tranche de cinq logements. Ces places ne doivent pas être regroupées mais réparties dans l'opération, ni être situées en bout d'impasse afin de ne pas disparaître lors de la réalisation du prolongement éventuel.

2. Foyers-résidences

- pour les ensembles de logements pour personnes âgées, une place par 140 m² de surface de plancher, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs.
- pour les foyers-logements pour étudiants, une place pour deux chambres.
- pour les foyers-logements et locaux d'accueil pour handicapés, une place pour deux chambres.
- pour les hôtels sociaux hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logements, une place pour trois chambres.

3. Logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État)

Par la seule application du code de l'urbanisme :

- Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- 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'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher. existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

4. Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher.
5. Pour les entrepôts : des surfaces suffisantes pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.
6. Pour les constructions à usage de commerces, bureaux, services (comprises dans le secteur tertiaire public ou privé) : une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.
7. Pour les équipements publics ou para-publics (c'est-à-dire privés remplissant une mission de service public) d'enseignement, culturels, cultuels, sanitaires, sportifs :le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance. En outre, des aires de chargement, de décharge, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.
8. Pour les hôtels : une place par 60 m² de surface de plancher.

III. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

IV. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 45. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ45.1 DITE Z.A.C « LE GRAND COTTIGNIES » À WASQUEHAL

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ45.1 dite la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL est une zone urbaine mixte de densité élevée, affectée à l'habitat et aux services publics et privés.

La surface de plancher constructible autorisée pour les besoins de la zone ne peut excéder 29.540 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Dans les opérations groupées de logements individuels à réaliser, la densité de l'opération doit être inférieure ou égale à la surface de plancher affectée à la zone.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits:

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile sauf : les installations provisoires pour chantiers et foires, le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
5. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.
6. Les dépôts de matériaux sur l'ensemble des berges des rivières, sauf dans le cadre de travaux d'aménagement programmés sur le domaine public fluvial.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
2. Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.

II. TYPES AUTORISÉS SOUS CONDITION

1. Les établissements à usage d'activité, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur.
2. Les dépôts à l'air libre sont autorisés sous réserve de respecter de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie.
3. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
4. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :
- Implantation sur construction :
  - En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 4 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
  - En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
- Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:
  - L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

5. En toiture, l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir de rayonnement solaire est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 4 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques ».
6. Est autorisée la construction des bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France quelle que soit la dimension du terrain.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. **DÉFINITION**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents

Toutefois, ne sont pas pris en compte :
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel

2. **NORME**

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 50 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation, 100 % dans les autres cas.

3. **EXCEPTIONS**

Le dépassement de l'emprise fixée au paragraphe ci-dessus est autorisé dans les cas suivants :

c. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.

a. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.

b. en cas de "dent creuse".

c. sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées à condition de ne pas augmenter le nombre de logements :

d. en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

e. Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée :

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

1. **HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder :
- 13 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.
- 15 mètres maximum pour les logements collectifs, à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.
- 10 mètres, dans une bande de 25 mètres de profondeur à compter de la marge de recul inscrite au plan. Ce plafonnement de hauteur est repéré au plan par des étoiles.

En cas de terrain en pente, la hauteur absolue est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Exceptions :
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. **HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES**

- 6 mètres,
- 10 mètres maximum pour les logements collectifs,
- 5 mètres, dans une bande de 25 mètres de profondeur à compter de la marge de recul inscrite au plan. Ce plafonnement de hauteur est repéré au plan par des étoiles.

3. **HAUTEUR RELATIVE**

1. La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

2. Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2. Sur les unités foncières dont le front à rue non bâti est riverain d'une voie publique ou privée sur une longueur inférieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée (ou obéir à la marge de recul

inscrite au plan), soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière contiguë.

3. Sur les unités foncières dont le front à rue non bâti est riverain d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan), soit être édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite de la voie privée (ou de la marge de recul inscrite au plan) :

Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

4. Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.
5. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

Toutefois, dans le cas d'un front bâti constitué, l'implantation du garage peut être réalisée en continuité de celui-ci, à l'exclusion de la réalisation des opérations groupées et des lotissements.

Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

6. La distance comptée entre l'aplomb d'un ouvrage tel que antenne, mât, pylône, enseigne, etc. et le viaduc, la trémie ou le passage au sol d'une ligne de métro existante ou déclarée d'utilité publique, doit être supérieure à la hauteur de cet ouvrage.
7. Dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation en façade à partir de celle de l'une des constructions voisines peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. **TOUT POINT D'UN BÂTIMENT DOIT ÊTRE :**

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres.

2. **TOUTEFOIS, ET SOUS RÉSERVE DE L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT :**

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Les constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement d'une voie ou de la limite d'une voie privée, ou de la limite de constructibilité par rapport à une voie figurant dans un arrêté de lotissement, doivent respecter la règle relative aux constructions édifiées à l'extérieur de la bande de 15 mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'"opération groupée" ou du lotissement dans lequel s'implantent ces constructions.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

- Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités s'ils sont contigus à des bâtiments à usage autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.

c. Au-delà d'une bande de trente mètres de profondeur :

Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière qui fait l'objet de la division. Les reconstructions des bâtiments situés dans la bande des 6 mètres ne sont pas concernées par cette règle. Le retrait de 6 mètres n'est pas exigé pour les abris de jardin non attenant à l'habitation et inférieurs ou égaux à 10 m² et à 2,50 mètres de hauteur.

Le gabarit est celui défini au paragraphe 1) premier tiret.

d. Dans le cas de "dent creuse", il y a lieu, si nécessaire, de fournir un contrat dit de "cour commune".

B. POUR LES EXTENSIONS

Les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe précité à l'exception des deux cas ci-après :

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée au I/ B/ du présent article- (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 60° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres :

la construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

2. Les extensions de bâtiments implantés à moins de trois mètres de la limite séparative sont autorisées sans jouxter la limite séparative:

- en prolongement du bâtiment existant dans le cas où celui-ci se situe à plus de 2 mètres de la limite séparative ;
- à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à 2 mètres.

C. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

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 :

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

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions individuelles ne peuvent en aucun cas être mitoyennes, sauf dans les opérations groupées où la mitoyenneté est autorisée.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

1. **CHOIX DES MATÉRIAUX**

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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

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.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frotassés ou feutrés.

2. **TRAITEMENT DES FAÇADES**

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.

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 hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées"-doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

B. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1) ci-dessus.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz 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. À défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

C. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Les clôtures doivent être obligatoirement constituées de haies vives, de hauteur limitée à 2 mètres.

Elles peuvent être doublées d'un grillage plastifié vert sur potelets verts reposant ou non sur un mur bahut de hauteur maximale de 0,80 mètres, le tout ne pouvant excéder 1,50 mètre.

Toute clôture non doublée d'une haie est interdite.

La hauteur des portes ne peut dépasser la hauteur des clôtures. Le cas échéant, les pilastres doivent être construits dans les mêmes matériaux que la construction.

☐ **ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

1. Espaces libres de chaque unité foncière

L'emprise des espaces verts plantés et engazonnés doit représenter au minimum 30 % de l'unité foncière.

2. À l'intérieur de la marge de recul inscrite au plan et dans une bande de 25 mètres à compter de cette marge de recul, les mouvements de terre et plantations réalisés en accompagnement de la VRU doivent être préservés. Les espaces verts à réaliser sur les unités foncières voisines des aménagements existants doivent être composés d'essences de même type plantées en continuité de façon à maintenir une homogénéité de traitement.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L.421-3 alinéa 6 du code de l'urbanisme).

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

B. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

II. NORMES

Il doit être crée :

- trois places de stationnement par maison individuelle (y compris le garage éventuel) dont une place pour le stationnement temporaire des résidents et des visiteurs ;
- pour les logements collectifs, deux places pour les programmes de cinq logements maximum, une place et demi par logement (arrondie au nombre entier supérieur) pour les programmes de plus de cinq logements.

Il doit être créé au minimum une place réservée aux visiteurs par tranche de quatre logements pour les opérations comportant plus de 20 logements. Ces places ne doivent pas être regroupées mais réparties dans l'opération, ni être situées en bout d'impasse afin de ne pas disparaître lors de la réalisation du prolongement éventuel.

III. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d’au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

IV. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d’un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l’ensemble de l’aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d’arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions spécifiques suivantes :

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite. L'évacuation des eaux et matières usées par infiltration est également interdite.
2. L'évacuation des eaux de pluie des jardins et des toitures des unités foncières dont la surface, ramenée à chaque bâtiment, est supérieure à 450 m², doit être assurée par des solutions d'infiltration, sous réserve de la compatibilité aux règles du P.E.R.
3. Les réseaux divers de distribution doivent être souterrains.

CHAPITRE 45. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ45.2 DITE Z.A.C. « LE GRAND COTTIGNIES » À WASQUEHAL

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ45.2 dite la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL est une zone affectée à l'habitat et aux services publics et privés.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 19.920 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Dans les opérations groupées de logements individuels à réaliser :

- la densité de l'opération doit être inférieure ou égale à la surface de plancher affectée à la zone.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement de caravanes, à l'exception des installations provisoires des chantiers et foires, des installations prévues à l'article 2 et du stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. Les terrains de campement et de caravanage, sauf les aires spécialement aménagées pour l'accueil des gens du voyage.
4. Les parcs et villages résidentiels de loisirs.
5. Les habitations légères de loisirs ("maisons mobiles", bungalows).
6. L'ouverture de toute carrière.
7. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
8. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.
2. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

II. AUTRES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. La création d'établissements à usage commercial d'une surface inférieure à 2.000 m² comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, est autorisée, sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et que l'activité considérée corresponde à des besoins liés au caractère de la zone.
2. Le stationnement de 1 à 3 caravanes est autorisé pendant moins de trois mois continus sous réserve, d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant alimenté en eau potable, équipé pour l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes et pour l'entreposage des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.

3. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées au code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :
- Implantation sur construction :
- En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions relatives aux hauteurs du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
- En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
- Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:
- L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.

4. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. **DÉFINITION**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. **NORME**

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 30%.

3. **EXCEPTIONS**

Le dépassement de l'emprise est autorisé dans les cas suivants :

a. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.

b. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.

c. en cas de "dent creuse".

d. sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.

e. en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

f. Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :
- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

1. **HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 13 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Toutefois :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. **HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES**

La hauteur à l'égout des toitures ne doit pas excéder 6 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

Dans le cas de « dent creuse » une hauteur sous corniche identique à celle de l'un des immeubles voisin peut être imposée pour des raisons architecturales.

3. **HAUTEUR RELATIVE**

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.
2. Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan), soit être édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite de la voie privée (ou de la marge de recul inscrite au plan). Ce retrait ne peut être inférieur à 5 mètres.

Toutefois :

ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

3. Dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation en façade à partir de celle de l'une des constructions voisines peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

4. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

5. La distance comptée entre l'aplomb d'un ouvrage tel que antenne, mât, pylône, enseigne, etc. et le viaduc, la trémie ou le passage au sol d'une ligne de métro existante ou déclarée d'utilité publique, doit être supérieure à la hauteur de cet ouvrage.
6. Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. **TOUT POINT D'UN BÂTIMENT DOIT ÊTRE :**

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres.

2. **TOUTEFOIS, ET SOUS RÉSERVE DE L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT :**

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Les constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement d'une voie ou de la limite d'une voie privée, ou de la limite de constructibilité par rapport à une voie figurant dans un arrêté de lotissement, doivent respecter la règle relative aux constructions édifiées à l'extérieur de la bande de 15 mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'"opération groupée" ou du lotissement dans lequel s'implantent ces constructions.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités s'ils sont contigus à des bâtiments à usage autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.

c. Au-delà d'une bande de trente mètres de profondeur :

Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière qui fait l'objet de la division. Les reconstructions des bâtiments situés dans la bande des 6 mètres ne sont pas concernées par cette règle. Le retrait de 6 mètres n'est pas exigé pour les abris de jardin non attenant à l'habitation et inférieurs ou égaux à 10 m² et à 2,50 mètres de hauteur.

Le gabarit est celui défini au paragraphe 1) premier tiret.

d. Dans le cas de "dent creuse", il y a lieu, si nécessaire, de fournir un contrat dit de "cour commune".

3. **ABRIS DE JARDIN ET ABRIS À BÛCHES**

a. Les constructions légères à usage d'abris de jardin, dont la surface de plancher ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées :

- pour celles attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à elle.
- pour celles non attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale d'1 mètre par rapport à elle.

Les abris de jardin d'une dimension supérieure à 10m2 sont soumis au régime de droit commun du présent article.

b. Les abris à bûches d'une profondeur d'1 mètre maximum sont autorisés soit à jouxter la limite séparative, soit à s'implanter à 1 mètre minimum de celle-ci.

B. POUR LES EXTENSIONS

Les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe I)-A) précité à l'exception des deux cas ci-après :

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée par le présent règlement (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 60° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres :

La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur

2. Les extensions de bâtiments implantés à moins de trois mètres de la limite séparative sont autorisées sans jouxter la limite séparative:

- en prolongement du bâtiment existant dans le cas où celui-ci se situe à plus de 2 mètres de la limite séparative ;
- à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à 2 mètres.

C. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

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.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.

2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.
3. Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.
4. Les constructions individuelles ne peuvent en aucun cas être mitoyennes, sauf dans les opérations groupées où la mitoyenneté est autorisée.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites,

aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales conformément au code de l'urbanisme.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

1. CHOIX DES MATÉRIAUX

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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

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.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frotassés ou feutrés.

2. TRAITEMENT DES FAÇADES

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.

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 hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées" doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

B. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1) ci-dessus.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz 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. A défaut, ils doivent, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

C. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Les clôtures doivent être obligatoirement constituées de haies vives, de hauteur limitée à 2 mètres.

Elles peuvent être doublées d'un grillage plastifié vert sur potelets verts reposant ou non sur un mur bahut de hauteur maximale de 0,80 mètres, le tout ne pouvant excéder 1,50 mètre.

Toute clôture non doublée d'une haie est interdite.

La hauteur des portes ne peut dépasser la hauteur des clôtures. Le cas échéant, les pilastres doivent être construits dans les mêmes matériaux que la construction.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige,
6. Dans les secteurs de parc repérés au plan par l'indice SP, tout déboisement rendu nécessaire par le projet doit être compensé par la plantation d'arbres sur l'unité foncière, à raison de 4 pour 1 et d'une circonférence de 25-30 cm mesurée à un mètre du sol. Il doit être tenu compte de la valeur écologique et économique du reboisement.
7. L'emprise des espaces verts plantés et engazonnés doit représenter au minimum 50 % de l'unité foncière.
8. Les espaces verts à réaliser sur les parcelles voisines des aménagements existants doivent être composés d'essences de même type plantés en continuité, de façon à maintenir une homogénéité de traitement.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

B. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

II. NORMES

Il doit être créé au minimum :

- trois places de stationnement par maison individuelle (y compris le garage éventuel) dont une place pour le stationnement temporaire des résidents et des visiteurs ;
- pour les logements collectifs, deux places pour les programmes de cinq logements maximum, une place et demi par logement (arrondie au nombre entier supérieur) pour les programmes de plus de cinq logements.

Il doit être créé au minimum une place réservée aux visiteurs par tranche de quatre logements pour les opérations comportant plus de 20 logements. Ces places ne doivent pas être regroupées mais réparties dans l'opération, ni être situées en bout d'impasse afin de ne pas disparaître lors de la réalisation du prolongement éventuel.

III. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

9. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.

10. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
11. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

IV. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ **SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX** - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 45. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ45.3 DITE Z.A.C « LE GRAND COTTIGNIES » À WASQUEHAL

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ45.3 dite la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL est une zone à dominante commerciale, permettant toutefois une mixité avec certaines activités économiques.

Cette zone a pour objet de gérer l'évolution des pôles commerciaux de périphérie, par une meilleure maîtrise de leur développement.

La surface de plancher constructible autorisée pour les besoins de la zone ne peut excéder 36.500m² (dont 24.283 m² d'existant). La surface de plancher à créer est répartie comme suit :

- 9.217 m² de surface de plancher à créer pour les commerces,
- 3.000 m² de surface de plancher à créer pour les bureaux.

Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² y sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits:

Tous, à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont seuls autorisés :

1. La construction et l'extension mesurée, dès lors qu'elles n'aggravent pas les conditions de desserte et de sécurité de la zone, de bâtiments à usage d'activité :

- de commerce de détail,
- d'hôtellerie et de restauration,
- de services à caractère artisanal ouvert au public avec vente au détail en magasin,
- de services aux particuliers,
- dans la zone Uxr (PLU1) les activités autorisées ci-dessus doivent répondre à une vocation récréative, culturelle sportive ou être en lien avec l'univers de l'enfant

2. Les constructions à usage de bureaux.
3. L'extension mesurée et les travaux visant à améliorer la solidité des établissements industriels, artisanaux (comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement et sous réserve de la législation en vigueur), de bureaux et services.
4. Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
5. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
6. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment (autre qu'à usage d'habitation) détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
7. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.

8. Les dépôts à l'air libre sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie.
9. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.

10. Dans les secteurs de prescriptions spéciales d'une largeur de 70 mètres comptés à partir de l'axe de la voie repérés au plan, ne sont admises que les constructions à usage autre que d'habitation ou de bureau.
11. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :
- Implantation sur construction :
  - En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 4 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
  - En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
- Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:
  - L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.

12. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.
13. En toiture, l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir de rayonnement solaire est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 4 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques ».

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. **DÉFINITION**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. **NORME**

Surfaces imperméabilisées et emprise au sol :
- Les constructions, voiries, aires de stationnement, aires de stockage, ainsi que toute surface imperméabilisée ne peuvent excéder 90 % de la superficie de l'unité foncière.
- L'emprise au sol des constructions, tous types d'occupation confondus, ne peut excéder 60 %.
- Exceptions

Toutefois, le dépassement de cette emprise est autorisé dans les cas suivants :
- sur les unités foncières dont la longueur de façade est égale ou inférieure à 7 mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées.

B. HAUTEURS

1. **HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 21 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Exceptions :
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement de 1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. **HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES**

La hauteur des constructions ne peut excéder 21 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

3. **HAUTEUR RELATIVE**

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement, ou à la marge de recul inscrite au plan, ou à la limite de la voie privée.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au document graphique) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

14. Les constructions doivent, pour la façade entière ou pour un segment, soit être édifiées à l'alignement, ou obéir à la marge de recul inscrite au plan, ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait à l'alignement, ou de la marge de recul inscrite au plan, ou de la limite de la voie privée.

Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

15. En l'absence marge de recul reportée au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de cinq mètres par rapport à l'alignement, ou à la limite d'une voie privée, sur les voies qui constituent une limite avec une zone urbaine mixte, à urbanisé constructible, à urbanisée différée, agricole ou naturelle.
16. La distance comptée entre l'aplomb d'un ouvrage tel que antenne, mât, pylône, enseigne, etc. et le viaduc, la trémie ou le passage au sol d'une ligne de métro existante ou déclarée d'utilité publique, doit être supérieure à la hauteur de cet ouvrage.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. **LES CONSTRUCTIONS EN LIMITE SÉPARATIVE SONT INTERDITES LE LONG DE LA ZONE UZ45.2 VOISINE.**

1. Tout point d'un bâtiment doit donc être compris :
- dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'un mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
- et à une distance comptée horizontalement du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à trois mètres.

2. Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement sont autorisés :

a. À l'intérieur d'une bande de vingt mètres de profondeur à compter de l'alignement, ou de la marge de recul inscrite au plan, ou de la limite de la voie privée, ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- La construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 20 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder sur la limite séparative non latérale :
- 3,20 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, de services, de commerces.
- 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment, sauf si les propriétaires voisins concernés sont d'accord pour dépasser cette hauteur et édifier des bâtiments jointifs sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur. Cette limite de 5 mètres est portée à 7 mètres lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement d'une activité industrielle ou artisanale implantée dans la zone (exemple : pont roulant).

b. Au-delà de cette bande de vingt mètres de profondeur :

La construction de bâtiment jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur n'excède pas en limite séparative à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent :

- 3,20 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, de services, de commerces.
- 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment, sauf si les propriétaires voisins concernés sont d'accord pour dépasser cette hauteur et édifier des bâtiments jointifs sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur. Cette limite de 5 mètres est portée à 7 mètres lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement d'une activité industrielle ou artisanale implantée dans la zone (exemple : pont roulant).

Au-dessus de cette hauteur, les toitures et superstructures comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

c. Dans tous les cas (dans et hors la bande de 20 mètres) et sous réserve du recul éventuel de 15 mètres prescrit au paragraphe 1c, la hauteur sur les limites séparatives ne peut excéder 3,20 mètres si elles constituent également une limite,

- avec une zone urbaine mixte, à urbanisé constructible, à urbanisée différée, agricole ou naturelle.
- avec une zone urbaine mixte, à moins qu'il ne s'agisse d'édifier un bâtiment à usage autre que d'habitation contigu à un bâtiment à usage d'activités sis dans l'une de ces zones.

d. Les hauteurs constructibles sur les limites séparatives citées aux paragraphes a, b, c ci-dessus sont à compter à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

B. POUR LES EXTENSIONS

Sous réserve de l'application des autres dispositions du présent règlement et notamment de celles du paragraphe I)-A) ci-dessus.

1. Sont autorisées les extensions de bâtiments :

- soit en jouxtant une ou des limites séparatives de l'unité foncière
- soit à une distance du point le plus proche de cette ou de ces limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

2. Sur les unités foncières issues d'"opérations groupées", les extensions de bâtiments implantés à moins de 3 mètres de la limite séparative et ne la jouxtant pas sont autorisées, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de cette extension au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à celle du bâtiment existant sans pouvoir être inférieure à deux mètres.
3. Sur les unités foncières dont la longueur de façade est égale ou inférieure à 7 mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

- À l'intérieur d'une bande de vingt mètres à compter de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de la voie privée, ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

  La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée au I/ B/ du présent article, soit respecter une marge d'isolement de deux mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté pour les bâtiments à usage de bureaux, de services, d'habitations, de commerces, ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment.

- Au-delà de cette bande de vingt mètres :

  La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures pour les bâtiments à usage de bureaux, de services, de commerces, d'habitations ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment.

  Les hauteurs constructibles sur les limites séparatives sont à compter à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte au site.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

A. QUALITÉ ARCHITECTURALE DES BÂTIMENTS

a. Le bâtiment doit tenir compte de la composition d'aménagement d'ensemble du site par une intégration dans son environnement paysager.

b. Dans le cadre du volet paysager de l'autorisation d'occupation du sol, il doit être démontré que la conception du projet conduit à une intégration du bâtiment en terme de volumétrie, de rythme, de choix des matériaux et des couleurs employées.

c. 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.

d. Les bétons peuvent rester bruts de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

e. Les parties de construction et installations édifiées sur des terrasses (tels que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble

f. Les bâtiments annexes, les ajouts, ainsi que les garages, doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

B. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES AIRES DE STOCKAGE

a. Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires ne seront pas visibles des voies et espaces ouverts au public.

b. Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale permettant une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes.

c. Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres doivent être intégrés à la clôture ou dans un muret technique prévu à cet effet.

d. Les bennes réservées à la collecte des déchets ne doivent pas être visibles des voies et espaces ouverts au public. Elles doivent être dissimulées par un muret s'intégrant à la composition architecturale d'ensemble des bâtiments ou par un écran végétal.

e. Les aires de stockage et de manœuvre, et les accès aux bâtiments techniques doivent être traités de manière à ne pas être visibles des infrastructures routières environnantes. Ils sont traités en harmonie avec l'architecture du bâtiment et le paysagement environnant

C. TRAITEMENT DES CLÔTURES

- Les clôtures assurant la fermeture de cours de service sont construites en murs en plein.
- En limite de voie publique, les clôtures doivent observer un recul de 2 mètres, celui-ci doit être planté de haies vives et de plantes arbustives.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

1. Espaces libres de chaque unité foncière

Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être végétalisés avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

2. Les espaces situés entre les bâtiments et les limites de zones urbaine mixte, à urbanisé constructible, à urbanisée différée, agricole ou naturelle. doivent être plantés d'arbres de haute tige, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

3. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.
4. Les installations techniques et les aires de stockage de matériaux doivent être ceinturées par une haie végétale. Cette haie devra être composée d'essences à feuilles persistantes.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (conformément au code de l'urbanisme).

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

B. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

II. NORMES

Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées :
- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour la totalité des véhicules du personnel et de la clientèle,
- pour les constructions nouvelles et extensions à usage d'activités commerciales, autres que celles figurant à l'alinéa ci-dessous, ainsi que pour les bureaux, il doit être crée au moins une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.
- pour les lotissements commerciaux ou les "opérations groupées" à réaliser, il doit être créé une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher. Le nombre de places de stationnement est comptabilisé en additionnant la surface de plancher totale de l'opération. Elles feront partie des terrains réservés à usage collectif, comme le prévoit l'article R.315-5 du code de l'urbanisme.
- il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

III. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :
- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places

IV. PAYSAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT ET CHEMINEMENT PIÉTONNIER

Toute aire de stationnement de plus de 15 places doit être plantée à raison d'au moins 1 arbre de diamètre minimal 25-30 cm pour 15 places avec un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent et une protection efficace contre les chocs des véhicules.

Toute aire de stationnement doit également être plantée d'arbustes avec une épaisseur de 30 cm minimale de terre végétale, à raison d'1 m² au moins pour 20 places.

Les arbres et plantations arbustives seront regroupés en fonction d'un plan paysager établi sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

■ **SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX** - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s’applique à la présente section.

CHAPITRE 45. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ45.4 DITE Z.A.C « LE GRAND COTTIGNIES » À WASQUEHAL

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ45.4 est une zone économique bénéficiant d'une situation privilégiée, soit par sa proximité du centre-ville, soit par sa desserte. Il convient d'y favoriser, selon le règlement de chaque zone, la mixité d'activités économiques par l'implantation d'activités tertiaires, de bureaux, de commerces, de services, et d'activités industrielles ou artisanales.

Certaines zones sont spécialisées telle que la zone Ugz28 (PLU1) dite la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL, il s'agit d'une zone affectées aux activités de bureaux et de services.

La surface de plancher pour la zone est fixée à 13.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, toutes les occupations ou utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Ne sont autorisées que les activités tertiaires, bureaux, services, artisanales, de loisirs, hôtels et restaurants ainsi que la construction des bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France quelle que soit la dimension du terrain.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. **DÉFINITION**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. **NORME**

La surface d'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45 % de la superficie de l'unité foncière lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est constitué par le bureau, les loisirs, les services, la restauration (hors parkings construits en souterrain, en sous-sol ou en étages).

La surface imperméabilisée ne peut toutefois pas excéder 85 % de l'unité foncière.

B. HAUTEURS

1. **HAUTEUR ABSOLUE**

a. La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 21 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

b. En cas de terrain en pente, la hauteur absolue est comptée à partir du plan horizontal de référence.

c. Exceptions :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées.
- Cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement de l'activité.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

d. Hauteur à l'égout des toitures

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 21 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

2. **HAUTEUR RELATIVE**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder :

- la distance comptée horizontalement entre ces deux points lorsque l'axe de la voie constitue la limite avec une zone urbaine mixte, à urbaniser mixte.
- les 3/2 de la distance comptée horizontalement entre ces deux points dans les autres cas.

Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan).

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou pour un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul prévue au plan) ou de la limite de la voie privée.

Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

2. En l'absence de marge de recul reportée au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou à la limite d'une voie privée) sur les voies dont l'axe constitue une limite avec une zone urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle, sauf si le pétitionnaire apporte la preuve que les constructions ou installations prévues à cet alignement (ou sur cette limite de voie privée) ne présentent aucune gêne ni nuisance pour l'environnement.

3. La distance comptée entre l'aplomb d'un ouvrage tel que antenne, mât, pylône, enseigne, etc. et le viaduc, la trémie ou le passage au sol d'une ligne de métro existante ou déclarée d'utilité publique, doit être supérieure à la hauteur de cet ouvrage.
4. un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie publique est imposé sur les unités foncières riveraines des rues du Grand Cottignies, du Triez et des voies nouvelles.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Est autorisée la construction de bâtiment jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur n'excède pas sur cette ou ces limites 5 mètres, sauf si les propriétaires voisins concernés sont d'accord pour dépasser cette hauteur et édifier des bâtiments jointifs sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte à un site urbain ou à un ensemble architectural de qualité.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

1. CHOIX DES MATÉRIAUX

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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

2. TRAITEMENT DES FAÇADES

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

B. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1) ci-dessus.

Pour les constructions à usage tertiaire sur une même unité foncière, dans le cas de plusieurs bâtiments, toutes les toitures doivent être traitées de la même manière.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz 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. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètres.

C. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

1. **TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITE D'ESPACE PUBLIC ET DANS LA PROFONDEUR DU RECUL OU DU RETRAIT**

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

Les clôtures assurant la fermeture de cours de service doivent être construites en murs en plein. En limite de voie publique, les clôtures doivent observer un recul de 2 mètres, celui-ci doit être planté de haies vives et de plantes arbustives.

2. **TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES**

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

3. **TRAITEMENT DES CLÔTURES POUR TOUTE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

1. Espaces libres de chaque unité foncière

La surface paysagée doit correspondre à 15 % de l'unité foncière y compris l'accompagnement des aires de stationnement, dont 50 % en gazon ou prairie et 50 % en massif planté, à raison d'un plan minimum par m², dont plans forestiers, baliveaux et arbustes.

Les arbres de haute tige, diamètre 25-30 cm minimum sont plantés à raison d'au moins 1 arbre pour 95 m² de surface d'espaces verts.

2. Les espaces situés entre les bâtiments et les limites de zones urbaines mixtes, à urbaniser mixtes, agricoles ou naturelles doivent être plantés d'arbres de haute tige, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.
3. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. NORMES

1. Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

2. Pour les constructions à usage de commerce ou de bureaux, il doit être créé au moins une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.
3. Dans tous les cas le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être assurés en dehors de l'emprise publique.

II. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

4. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
5. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 100 mètres dont il justifie la pleine propriété.
6. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 100 mètres.

III. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement de plus de 15 places doit être plantée à raison d'au moins 1 arbre de diamètre minimal 25-30 cm pour 15 places avec un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent et une protection efficace contre les chocs des véhicules. Toute aire de stationnement doit également être plantée d'arbustes avec une épaisseur de 30 cm minimale de terre végétale, à raison d'1m² au moins pour 20 places. Les arbres et plantations arbustives doivent être regroupés en fonction d'un plan paysager établi sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 45. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ45.5 DITE Z.A.C « LE GRAND COTTIGNIES » À WASQUEHAL

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ45.5 est une zone économique bénéficiant d'une situation privilégiée, soit par sa proximité du centre-ville, soit par sa desserte. Il convient d'y favoriser, selon le règlement de chaque zone, la mixité d'activités économiques par l'implantation d'activités tertiaires, de bureaux, de commerces, de services, et d'activités industrielles ou artisanales.

Certaines zones sont spécialisées telle que la zone UZ45.5 dite la Z.A.C. « Le Grand Cottignies » à WASQUEHAL, il s'agit d'une zone affectées aux activités de bureaux et de services.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 38.400 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, toutes les occupations ou utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

☐ ARTICLE 2.AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Ne sont autorisées que les activités tertiaires, bureaux ainsi que la construction des bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France quelle que soit la dimension du terrain.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. **DÉFINITION**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. **NORME**

La surface d'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45 % de la superficie de l'unité foncière lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est constitué par le bureau, les loisirs, les services, la restauration (hors parkings construits en souterrain, en sous-sol ou en étages).

La surface imperméabilisée ne peut toutefois pas excéder 85 % de l'unité foncière.

B. HAUTEURS

1. **HAUTEUR ABSOLUE**

1. La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 21 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.
2. En cas de terrain en pente, la hauteur absolue est comptée à partir du plan horizontal de référence.
3. Exceptions :

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées.
- Cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement de l'activité.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. **HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 21 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

3. **HAUTEUR RELATIVE**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder :

- la distance comptée horizontalement entre ces deux points lorsque l'axe de la voie constitue la limite avec une zone urbaine mixte ou à urbaniser mixte.
- les 3/2 de la distance comptée horizontalement entre ces deux points dans les autres cas.

Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan).

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou pour un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul prévue au plan) ou de la limite de la voie privée.

Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

2. En l'absence de marge de recul reportée au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou à la limite d'une voie privée) sur les voies dont l'axe constitue une limite avec une zone urbaine mixte, à urbaniser, agricole ou naturelle, sauf si le pétitionnaire apporte la preuve que les constructions ou installations prévues à cet alignement (ou sur cette limite de voie privée) ne présentent aucune gêne ni nuisance pour l'environnement.

3. La distance comptée entre l'aplomb d'un ouvrage tel que antenne, mât, pylône, enseigne, etc. et le viaduc, la trémie ou le passage au sol d'une ligne de métro existante ou déclarée d'utilité publique, doit être supérieure à la hauteur de cet ouvrage.
4. un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie publique est imposé sur les unités foncières riveraines des rues du Grand Cottignies, du Triez et des voies nouvelles.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Est autorisée la construction de bâtiment jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur n'excède pas sur cette ou ces limites 5 mètres, sauf si les propriétaires voisins concernés sont d'accord pour dépasser cette hauteur et édifier des bâtiments jointifs sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieures à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte à un site urbain ou à un ensemble architectural de qualité.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

1. CHOIX DES MATÉRIAUX

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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

2. TRAITEMENT DES FAÇADES

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

B. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1) ci-dessus.

Pour les constructions à usage tertiaire sur une même unité foncière, dans le cas de plusieurs bâtiments, toutes les toitures doivent être traitées de la même manière.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'oeil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz 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. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètres.

C. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

1. **TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITE D'ESPACE PUBLIC ET DANS LA PROFONDEUR DU RECUL OU DU RETRAIT**

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

Les clôtures assurant la fermeture de cours de service doivent être construites en murs en plein. En limite de voie publique, les clôtures doivent observer un recul de 2 mètres, celui-ci doit être planté de haies vives et de plantes arbustives.

2. **TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES**

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

3. **TRAITEMENT DES CLÔTURES POUR TOUTE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

1. Espaces libres de chaque unité foncière

La surface paysagée doit correspondre à 15 % de l'unité foncière y compris l'accompagnement des aires de stationnement, dont 50 % en gazon ou prairie et 50 % en massif planté, à raison d'un plan minimum par m², dont plans forestiers, baliveaux et arbustes.

Les arbres de haute tige, diamètre 25-30 cm minimum sont plantés à raison d'au moins 1 arbre pour 95 m² de surface d'espaces verts.

2. Les espaces situés entre les bâtiments et les limites de zones urbaines mixtes, à urbaniser mixtes, agricoles ou naturelles doivent être plantés d'arbres de haute tige, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.
3. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. NORMES

1. Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

2. Pour les constructions à usage de commerce ou de bureaux, il doit être créé au moins une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.
3. Dans tous les cas le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être assurés en dehors de l'emprise publique.

II. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

4. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
5. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 100 mètres dont il justifie la pleine propriété.
6. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 100 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 100 mètres.

III. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement de plus de 15 places doit être plantée à raison d'au moins 1 arbre de diamètre minimal 25-30 cm pour 15 places avec un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent et une protection efficace contre les chocs des véhicules. Toute aire de stationnement doit également être plantée d'arbustes avec une épaisseur de 30 cm minimale de terre végétale, à raison d'1m² au moins pour 20 places. Les arbres et plantations arbustives doivent être regroupés en fonction d'un plan paysager établi sur l'ensemble de l'aire de stationnement.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 47. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ47.1 DITE Z.A.C « LE PARC DU BECK » À WATTRELOS

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ47.1 dite la Z.A.C. « Le Parc du Beck » à WATTRELOS est une zone économique à vocation principale d'activités économiques industrielles, commerciales, tertiaire, de services et de recherche.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 187.500 m² (cette norme n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure). Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains de campement et de caravanage, et toute forme d'habitat mobile, à l'exclusion des terrains spécialement aménagés pour l'accueil des nomades.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
5. L'utilisation exclusive de l'unité foncière pour l'habitation.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
2. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
3. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.

4. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.
6. Les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve de leur implantation sur une unité foncière ayant une longueur de façade égale ou supérieure à 20 mètres. Toutefois, pour le cas de parcelles situées à l'angle de deux voies publiques, cette distance peut être réduite en fonction de chaque projet d'implantation. Cependant, il est autorisé de construire des bâtiments nécessaires aux installations du concessionnaire du réseau d'électricité quelle que soit la dimension du terrain.
7. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature tels que pneus usés, ordures, véhicules désaffectés, d'au moins 5 m² sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas visibles de l'extérieur de la propriété.
8. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, s'ils sont liés aux travaux de construction ou à l'aménagement des espaces non construits, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

9. Les constructions et équipements liés à l'aménagement des berges du canal sont autorisés.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. **DÉFINITION**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. **NORME**

L'emprise au sol des constructions établies en superstructure ne doit pas être supérieure à 60 % de la surface totale de la parcelle (y compris quais de déchargement ou déchargement).

Ne sont pas pris en compte dans l'application du rapport ci-dessus, quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux :
- les bassins de décantation, de traitement, de recyclage,
- les tours de traitement,
- les conduites de cheminées d'évacuation de vapeurs ou fumées,
- les cuves, chaufferies, silos,
- les aires de stationnement.

Cependant, ils pourront être complémentaires aux bâtiments, masqués ou faire partie de la composition architecturale de façon évidente, sans que le total n'excède 80% de la surface totale de la parcelle.

Par ailleurs, les cuves de stockage à l'extérieur des bâtiments sont interdites.

B. HAUTEURS

1. **HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 21 mètres au faîtage ou à l'acrotère (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures non incluses).

Toutefois, cette hauteur absolue peut être dépassée pour les équipements techniques qui sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve qu'ils participent parfaitement à la composition architecturale.

2. **HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES**

Non réglementée.

3. **HAUTEUR RELATIVE**

Tout point d'un bâtiment doit être compris dans un gabarit délimité par un angle à 45° par rapport à l'horizontale à partir d'une hauteur de 6 mètres, et ce compté à partir des marges de recul obligatoires inscrites dans le présent règlement.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en respectant les marges de recul reprises au plan.

Par ailleurs, pour les voies situées à l'intérieur de la Z.A.C. « Parc du Beck », les constructions doivent être implantées :

avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement de la voirie primaire (rue de Leers), avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies secondaires et en impasse.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions doit respecter :

- Un recul au moins égal à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 5 mètres, si elle comporte des baies principales assurant l'éclairement de pièces de travail,
- Dans les autres cas, avec un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres.
- Les constructions doivent respecter au minimum les marges de recul reprises au plan quand elles existent.

Par ailleurs, l'implantation sur limite séparative de deux bâtiments accolés n'est autorisée qu'à condition que soient prises toutes les mesures nécessaires pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Si le bâtiment doit s'accoler avec un bâtiment déjà implanté sur la parcelle voisine, les caractéristiques architecturales et la nature des matériaux doivent être compatibles avec celles du premier bâtiment implanté.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telles manières qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- Les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.
- Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à 6 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel. Si cette hauteur est inférieure à six mètres, une distance minimale d'au moins 3 mètres est imposée.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A. CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux.

Les matériaux de façades doivent être choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien, autolavables.

Les matériaux de remplissage ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs.

Les façades latérales et arrières doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement de l'entreprise doivent être masquées à la vue, traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysagement extérieur.

Les réservoirs de liquide ou de gaz, situés à l'extérieur des bâtiments doivent être soit enterrés, soit masqués par des talus et des aménagements paysagers.

B. TOITURES

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toits en pente sont autorisés à condition qu'ils soient masqués par un acrotère se retournant à même hauteur sur tous les côtés (sauf conception architecturale exceptionnelle). Des surhaussements ponctuels sont autorisés.

L'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment brut apparent est interdite.

C. CLÔTURES

Les clôtures minérales ne sont pas obligatoires en bordure des voies publiques, des voies de desserte intérieures et en limite séparatives.

S'il en existe, elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres et leur partie pleine ne doit pas excéder une hauteur de 0,50 mètre. Dans leur partie supérieure, elles doivent être ajourées. Ces clôtures doivent toujours être accompagnées d'un support végétal dense à feuillage persistant, planté de telle manière qu'il soit seul visible une fois parvenu à maturité.

D. PUBLICITÉ

Toutes publicités, enseignes lumineuses ou non, accrochées ou non aux façades des bâtiments ou annexes, doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments et la polychromie employée.

Les façades visibles à partir des voies publiques peuvent être illuminées la nuit par des systèmes d'éclairage non éblouissants pour les usagers de ces voies.

E. ANTENNES

Les antennes paraboliques ne doivent pas être installées sur les façades sur rue et doivent être le moins possible visibles des voies.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Chaque unité foncière doit être occupée au minimum sur 15% de sa surface totale par des espaces verts plantés.

Les parties non construites qui ne seraient ni nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules, ni au stockage, notamment les marges de recul ou d'isolement, doivent être aménagées en espaces verts.

Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces plantés.

Les marges de recul en bordure des limites séparatives doivent être engazonnées et plantées d'essences arborescentes et arbustives sur les 2/3 de leur linéaire.

Les terrains de la parcelle réservés à l'emprise future de bâtiment doivent être engazonnés. Les talus doivent être plantés.

Les plantations doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent conformément au code de l'urbanisme.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. NORMES

Le nombre de places de stationnement (sur la base de 25 m² par place) doit se conformer au minimum aux prescriptions suivantes :

- pour les constructions à usage de bureaux: 1 place pour 40 m² de surface de plancher,
- pour les activités industrielles, artisanales et tertiaires : 1 place pour 60 m² de surface de plancher,
- pour le stockage et activités similaires : 1 place pour 500 m² de surface de plancher réservée au stockage,
- pour les surfaces commerciales de service et activités similaires: 1 place pour 25m² de surface de plancher,
- pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

A ces places à aménager pour les véhicules particuliers, s'ajoutent les espaces à réserver pour l'évolution et le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

III. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les parcs de stationnement des véhicules légers à l'air libre doivent être traités avec des plantations et être plantés à raison d'au minimum un arbre à haute tige par 150 m² de terrain affecté au stationnement (y compris les voies).

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les accès automobiles doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 5 mètres en retrait de l'alignement. En aucun cas les accès ne doivent avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
- Est interdit l'accès direct à la voie qui pourrait être aménagée ultérieurement entre le giratoire situé sur la liaison Roubaix-Dottignies, et le carrefour d'entrée de la zone située rue de Leers.
- Les accès aux unités foncières doivent être prioritairement faits à partir des voies internes de la Z.A.C. « Parc du Beck », via les carrefours aménagés sur la déviation. Tout accès direct éventuel doit faire l'objet d'une analyse particulière soumise à l'avis du Département, au regard de la sécurité des voies.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Pour les eaux destinées à la défense incendie, le raccordement au réseau public peut être autorisé sous réserve de ne pas porter préjudice à la desserte des établissements environnants.
- Sur chaque unité foncière, des regards de contrôle doivent être incorporés avant chaque rejet dans le réseau public, afin de pouvoir vérifier la nature des effluents rejetés.
- Les eaux résiduaires industrielles ne doivent en aucun cas être rejetées dans les ouvrages du réseau d'eaux pluviales.
- Les eaux de ruissellement des aires de stationnement et des voiries doivent être soumises à prétraitement par ouvrage de type débourbeur-déshuileurs.
- Chaque parcelle aménagée doit être munie d'un ouvrage permettant de retenir les pollutions accidentelles avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales.
- Les transformateurs, compteurs et simples regards doivent être soit souterrains, soit incorporés aux bâtiments, soit intégrés à la clôture réalisée en limite de propriété.

CHAPITRE 47. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ47.2 DITE Z.A.C. « LE PARC DU BECK» À WATTRELOS

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ47.2 dite la Z.A.C. « Le Parc du Beck » à WATTRELOS est une zone affectée principalement à l'habitat, aux services et équipements publics ou privés ne nécessitant pas d'aménagements incompatibles avec le caractère de la zone.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 12.000 m² (cette limite n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure). Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues aux titres 1 et 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement de caravanes, à l'exception des installations provisoires des chantiers et foires, des installations prévues à l'article 2 et du stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
3. Les terrains de campement et de caravanage, sauf les aires spécialement aménagées pour l'accueil des gens du voyage.
4. Les parcs et villages résidentiels de loisirs.
5. Les habitations légères de loisirs ("maisons mobiles", bungalows).
6. L'ouverture de toute carrière.
7. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
8. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.
9. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature tels que : pneus usés, ordures, véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une parcelle atteint 5 m² et qu'ils sont visibles depuis l'extérieur de la propriété.
10. Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à l'aménagement de la zone.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus. Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

11. Les équipements publics ou d'intérêt général.
12. Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
13. Les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement.
14. Les dépôts à l'air libre sous réserve du respect de la législation en vigueur et de la mise en œuvre d'un écran végétal composé de plantations diverses, d'arbres de hautes tiges. La haie de ceinture doit être composée avec des végétaux persistants.
15. La construction de postes de transformation électrique, de détente de gaz, ou tout autre bâtiment destiné à recevoir des équipements de desserte de réseaux.
16. La construction d'équipement de type socio-éducatif.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. DÉFINITION

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel .

2. NORME

L'emprise au sol des constructions ne doit pas être supérieure à 50 % de la surface de l'unité foncière, cette emprise est portée à 60 % en angle de voie, si cela est justifié par le parti architectural.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à la mise en viabilité tels que transformateurs électriques, postes de détente de gaz, stations de relèvement pour lesquels il est autorisé une emprise de 100%.

B. HAUTEURS

1. HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue au faîtage ne doit pas excéder 14 mètres par rapport au niveau des voies desservant la construction ou du niveau naturel de la parcelle quand celui-ci est supérieur à celui de la voie.

Le niveau du rez-de-chaussée de la construction doit être implanté au maximum à 0,50 mètre au-dessus de l'altitude de la chaussée qui la dessert.

Pour les constructions annexes de type abris de jardin, d'une surface inférieure à 10 m², la hauteur absolue autorisée est de 2,50 mètres.

2. HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES

La hauteur à l'égout des toitures ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au niveau des voies desservant la construction ou du niveau naturel de la parcelle quand celui-ci est supérieur à celui de la voie.

3. HAUTEUR RELATIVE

Non réglementée.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent respecter à minima les marges de recul reprises au plan.
2. Pour l'habitat, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement de la voirie.
3. Pour les autres constructions, pour les voies situées à l'intérieur de la Z.A.C. « Parc du Beck », les constructions doivent être implantées :

- avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement de la voirie primaire (rue de Leers),
- avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies secondaires et en impasse.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Pour l'habitat, en absence de marge de recul prises au plan, les constructions doivent :

- soit s'implanter sur une limite séparative latérale unique,
- soit respecter un recul de 3 mètres des limites séparatives latérales de la parcelle et 10 mètres de la limite de fond.

Cette règle ne s'applique pas à l'intérieur des opérations dites groupées de plusieurs constructions sous un seul permis de construire, même si les constructions ainsi édifiées sont destinées à la même vente.

Elles doivent être comprises dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'un mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

Cette règle ne s'applique pas à l'intérieur des opérations dites « groupées » de plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire, même si les constructions ainsi édifiées sont destinées à la même vente.

Les constructions annexes de type abris de jardin d'une surface inférieure à 10 m² doivent être implantées en respectant une distance de 1 mètre des limites séparatives.

Les postes de transformation électriques peuvent être implantés sur les limites séparatives.

2. Pour les constructions autres que l'habitat :

L'implantation des constructions doit respecter :

- un recul au moins égal à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 5 mètres, si elle comporte des baies principales assurant l'éclairement de pièces de travail,
- dans les autres cas, avec un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres.

Les constructions doivent respecter au minimum les marges de recul reprises au plan quand elles existent.

Par ailleurs, l'implantation sur limite séparative de deux bâtiments accolés n'est autorisée qu'à condition que soient prises toutes les mesures nécessaires pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Si le bâtiment doit s'accoler avec un bâtiment déjà implanté sur la parcelle voisine, les caractéristiques architecturales et la nature des matériaux doivent être compatibles avec celles du premier bâtiment implanté.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. Pour l'habitat les constructions situées sur une même unité foncière, doivent être implantées de telle manière qu'entre deux bâtiments non contigus soit ménagée une distance suffisante minimale de 3 mètres, permettant l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Les baies éclairant les pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, seraient vues sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

2. Pour les constructions autres que l'habitat Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telles manières qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- Les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.
- Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à 6 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel. Si cette hauteur est inférieure à six mètres, une distance minimale d'au moins 3 mètres est imposée.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. CONSTRUCTIONS

A. DANS LE CAS DE CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITAT :

Les combles aménagés sont autorisés et les toitures doivent présenter 2 pans dont l'inclinaison sur l'horizontale doit être supérieure à 35°. Elles doivent être recouvertes de tuiles.

Les toitures des bâtiments annexes au bâtiment peuvent être réalisées sous forme de toiture terrasse.

Les ruptures de pente sont autorisées pour la création de brisis ou de coyaux pour lesquels des pentes inférieures à 35° sont permises.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées dans des lieux où elles ne doivent pas être visibles des voies publiques et doivent être masquées par des haies végétales.

B. DANS LE CAS DES AUTRES CONSTRUCTIONS :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux.

Les matériaux de façades doivent être choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien, autolavables.

Les matériaux de remplissage ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des murs.

Les façades latérales et arrières doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement de l'entreprise doivent être masquées à la vue, traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysagement extérieur.

Les réservoirs de liquide ou de gaz, situés à l'extérieur des bâtiments doivent être soit enterrés, soit masqués par des talus et des aménagements paysagers.

II. TOITURES

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toits en pente sont autorisés.

L'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment brut apparent est interdite.

III. CLÔTURES

A. DANS LE CAS DE CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITAT :

Toute clôture non doublée d'une haie ou de plantations grimpantes est interdite.

- En limite de voies :

  Les clôtures, tant à l'alignement des voies que dans la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie, doublées d'une haie, le tout ne devant pas dépasser 1,20 mètres.
- En limite séparative :
  - Les clôtures en limites séparatives, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière ne doivent pas dépasser 1,80 mètres de hauteur.
  - Elles doivent être constituées par un grillage, une grille ou tout autre dispositif à claire-voie comportant éventuellement un soubassement de 0,60 mètre construit en briques ou plaques en béton armé.

La clôture doit être doublée d'une haie ou habillée d'une plante grimpante.

Une clôture « d'intimité » en matériaux identiques à ceux utilisés pour la construction, ou en claustra bois, d'une hauteur maximale de 2 mètres peut être autorisée sur une longueur de 4 mètres à partir de la façade arrière de la construction principale.

B. DANS LE CAS DES CONSTRUCTIONS AUTRES QUE L'HABITAT :

Les clôtures minérales ne sont pas obligatoires en bordure des voies publiques, des voies de desserte intérieures et en limite séparatives.

S'il en existe, elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres et leur partie pleine ne doit pas excéder une hauteur de 0,50 mètre. Dans leur partie supérieure, elles doivent être ajourées. Ces clôtures doivent toujours être accompagnées d'un support végétal dense à feuillage persistant, planté de telle manière qu'il soit seul visible une fois parvenu à maturité.

IV. PUBLICITÉ

Toute publicité et affichage sont interdits.

V. ANTENNES

Les antennes paraboliques ne doivent pas être installées sur les façades sur rue et doivent être le moins possible visibles des voies.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

I. POUR L'HABITAT :

Les voiries et les places de stationnement doivent être accompagnées de plates-bandes plantées d'essences arbustives basses ou moyennes.

Les parties non construites et non nécessaires à la circulation, ni au stationnement des véhicules doivent être aménagés et traitées en espace vert.

Les haies doivent être agrémentées d'arbustes à fleurs ou à feuillage de couleur variée.

II. POUR LES CONSTRUCTIONS AUTRES QUE L'HABITAT :

Chaque unité foncière doit être occupée au minimum sur 15 % de sa surface totale par des espaces verts plantés.

Les parties non construites qui ne seraient ni nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules, ni au stockage, notamment les marges de recul ou d'isolement, doivent être aménagées en espaces verts.

Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces plantés.

Les marges de recul en bordure des limites séparatives doivent être engazonnées et plantées d'essences arborescentes et arbustives sur les 2/3 de leur linéaire.

Les terrains de la parcelle réservés à l'emprise future de bâtiment doivent être engazonnés. Les talus doivent être plantés.

Les plantations doivent être réalisées avant la délivrance du certificat de conformité.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. NORMES

A. POUR L'HABITAT :

Le stationnement des véhicules nécessaires aux résidents et aux usagers doit être aménagé sur la parcelle ou à proximité, à raison d'au minimum une place par logement.

Une place de stationnement réservée aux visiteurs doit être réalisée par tranche de cinq logements.

Pour les constructions ou parties de constructions à usage de service, il est exigé une place minimum par tranche de 40 m² de surface de plancher.

B. POUR LES CONSTRUCTIONS AUTRES QUE L'HABITAT

Le nombre de places de stationnement (sur la base de 25 m² par place) doit se conformer au minimum aux prescriptions suivantes :

- pour les constructions à usage de bureaux: 1 place pour 40 m² de surface de plancher,
- pour les activités industrielles, artisanales et tertiaires : 1 place pour 60 m² de surface de plancher,
- pour le stockage et activités similaires : 1 place pour 500 m² de surface de plancher réservée au stockage,
- pour les surfaces commerciales de service et activités similaires: 1 place pour 25m² de surface de plancher,
- pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

A ces places à aménager pour les véhicules particuliers, s'ajoutent les espaces à réserver pour l'évolution et le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

II. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol doit être plantée à raison d'au minimum un arbuste d'ornement à port diffus par 2 places de parking contiguës.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En outre, les dispositions suivantes s'appliquent.

☐ ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les antennes sont dispensées d'aires de retournement si leur longueur n'excède pas 25 mètres.

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Sur chaque unité foncière, des regards de contrôle doivent être incorporés avant chaque rejet dans le réseau public, afin de pouvoir vérifier la nature des effluents rejetés.
2. Les eaux résiduaires industrielles ne doivent en aucun cas être rejetées dans les ouvrages du réseau d'eaux pluviales.
3. Les eaux de ruissellement des aires de stationnement et des voiries doivent être soumises à prétraitement par ouvrage de type débourbeur-déshuileurs.
4. Chaque parcelle aménagée doit être munie d'un ouvrage permettant de retenir les pollutions accidentelles avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales.
5. Les transformateurs, compteurs et simples regards doivent être soit souterrains, soit incorporés aux bâtiments, soit intégrés à la clôture réalisée en limite de propriété.

CHAPITRE 47. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UPZ47.3 DITE Z.A.C « LE PARC DU BECK» À WATTRELOS

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UPZ47.3 dite la Z.A.C. « Le Parc du Beck » à WATTRELOS est une zone à vocation d'espaces verts, de services et d'équipements publics de faible constructibilité, liés à la zone et à l'aménagement des berges du canal.

La surface de plancher constructible autorisée pour les besoins de la zone ne peut excéder 500 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits:

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions.

À la condition de respecter le caractère de la zone et du site, sont autorisés :

1. Les travaux, constructions et équipements nécessaires à l'exercice des activités de plein air sportives et de loisirs, à l'exception des activités engendrant des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
2. Les constructions nécessaires à la gestion technique et administrative des parcs aménagés et ouverts au public.
3. Les extensions limitées et les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des bâtiments existants.
4. Les changements de destination des constructions existantes pour les destinations autorisées dans le présent article et pour des équipements culturels.
5. Les commerces et les services d'une taille limitée directement liés à la nature des installations de loisirs ou à la vocation du site.
6. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
7. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment (autre qu'à usage d'habitation) détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
8. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière : - soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante, - soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.
9. Les installations classées liées aux types d'occupation du sol admis.
10. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les installations techniques souterraines nécessaires au fonctionnement des réseaux.
11. Le stationnement de caravanes pour les installations provisoires des chantiers et foires.
12. Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation admis dans la zone.
13. La création de réserves d'eau pour l'intervention des services de sécurité.
14. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :

  En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 4 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques », En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
- Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:

  L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés. En toiture, l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir de rayonnement solaire est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 4 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques ».

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

B. HAUTEURS

1. La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ou installation autre qu'à usage sportif ne peut excéder 13,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation
2. En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.
3. Exceptions :

- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement des constructions et installations.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent respecter les marges de recul minimum inscrites au plan. En l'absence de marge de recul inscrite au plan, toute construction doit respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de la voie privée.

Toutefois :

ce retrait peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

2. Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET LES EXTENSIONS

1. Tout point d'un bâtiment doit être : - compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent, et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.
2. Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

B. DANS LES JARDINS FAMILIAUX

Dans les jardins familiaux, soit non protégés, soit à protéger, les prospects ci-dessus ne s'appliquent pas par rapport aux limites séparatives entre lots, mais seulement par rapport aux limites séparatives extérieures de l'ensemble du jardin familial.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

3. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.
4. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins 4 mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à 7 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (conformément au code de l'urbanisme).

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

1. CHOIX DES MATÉRIAUX

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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

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.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frotassés ou feutrés.

2. TRAITEMENT DES FAÇADES

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.

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 hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

B. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1) ci-dessus.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz 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. A défaut, ils doivent

être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur doit être la plus faible possible au regard des contraintes techniques et réglementaires.

C. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

1. **TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITE D'ESPACE PUBLIC ET DANS LA PROFONDEUR DU RECUL OU DU RETRAIT**

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

2. **TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES**

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

3. **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Les constructions édifiées sur des unités foncières concernées par une discipline architecturale repérée au plan doivent avoir obligatoirement des toitures du type deux pentes ou à la Mansard.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du Code civil

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

A. NORMES

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public sportifs, le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs. En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain. Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

Il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

B. MODE DE RÉALISATION

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,

- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

C. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 48. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ48.1 DITE Z.A.C. « CENTRE-VILLE » À WATTRELOS

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ48.1 dite la Z.A.C. « Centre-Ville » à WATTRELOS est une zone urbaine mixte, à caractère central à dominante d'habitat pouvant comporter des équipements, des commerces et des activités tertiaires.

Cette zone vise à promouvoir une offre diversifiée de logements ainsi qu'une mixité fonctionnelle tout en s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Est interdit le commerce de détail autre que celui autorisé par l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone défini ci-dessus.

Est autorisé le commerce de détail dans la limite de 5000 m² de surfaces de plancher qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	***Habitation Commerce / Activités de service / Tertiaire.***	Non règlementée
	Équipements d'intérêt collectif et services publics Exploitation agricole et forestière	Non règlementée
	Autres activités des secteurs secondaires	Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	22 mètres
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Réglementée (cf dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies		Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Si la configuration de l'unité foncière ne le permet pas (ex : unité foncière en arrière-plan, configuration de la voie,…), une implantation en retrait est autorisée sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant et que l'accès depuis la voie ouverte à la circulation fasse l'objet d'un traitement architectural de nature à s'inscrire dans la continuité du front bâti si celui-ci existe. Pour les façades des constructions dont la longueur sur la voie ouverte à la circulation est supérieure à 15 mètres, un segment d'une longueur égale, au maximum, à la moitié de cette façade peut être autorisé en retrait. Cette longueur est portée à 20 mètres dans le cas de constructions implantées à l'angle de deux voies.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites latérales***	La construction doit jouxter la limite séparative. Toutefois, la construction est autorisée à s'implanter en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> La construction est autorisée à jouxter la limite séparative sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
	Implantation par rapport aux limites non latérales	La construction doit être implantée en retrait de la limite séparative non latérale. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Toutefois, dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 10 mètres : la construction est autorisée à jouxter la limite séparative non latérale sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative non latérale, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres

Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arboré.
	Espaces paysagers communs extérieurs (aire de jeux, espace détente, espace vert,…)	Pour toute opération de construction d'au moins 20 logements ou prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs extérieurs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. À l'intérieur de ces espaces paysagers communs doit être aménagé au moins un espace accessible d'un seul tenant d'une superficie minimum de 5m²/logement
Stationnement		Cf. S2 des dispositions générales Les normes de stationnement vélos pourront être adaptées en cas d'utilisation de systèmes de superposition. Ainsi, la surface du local à vélos pourra réduite à condition de pouvoir contenir au minimum le nombre de vélos imposés

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 48. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UPZ48.2 DITE Z.A.C. « CENTRE-VILLE » À WATTRELOS

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ48.2 dite la Z.A.C. « Centre-Ville » à WATTRELOS est zone urbaine récréative et d'animation de plein air pouvant éventuellement être destinée à recevoir du public. A vocation sportive, touristique, ludique, de loisirs, de promenade, elle peut participer à la création d'un « poumon vert » dans le tissu urbain.

La constructibilité y est admise de façon limitée et doit s'inscrire dans le cadre d'une préservation, d'une valorisation du site.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

Les travaux, constructions et équipements nécessaires à l'exercice des activités sportives de plein air et de loisirs, à l'exception des activités engendrant des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

Les constructions nécessaires à la gestion technique et administrative des parcs aménagés et ouverts au public.

Les extensions limitées et les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des bâtiments existants.

Les commerces et activités de service d'une taille limitée directement liés à la nature des installations de loisirs ou à la vocation du site.

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.

L'implantation temporaire d'ouvrages et de structures liées aux foires et chantiers.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions de ceux existants

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	Règle
Emprise au sol maximum		Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Non règlementée
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Règlementée (cf dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou à la limite de la voie privée).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		La construction doit s'implanter en retrait de la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Les constructions doivent respecter un retrait au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L=H/2), avec un minimum de 4 mètres.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisé***	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arboré.
Stationnement		Les aires de stationnement doivent être déterminées en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que ses besoins en stationnement sont assurés. Des aires de chargement, de déchargement, et de manutentions adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 49. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ49 DITE Z.A.C « LE PARC DU WINHOUTE » À WATTRELOS

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ49 dite la Z.A.C. « Le Parc du Winhoute » à WATTRELOS est une zone économique bénéficiant d'une situation privilégiée, soit par sa proximité du centre-ville, soit par sa desserte. Il convient d'y favoriser, selon le règlement de chaque zone, la mixité d'activités économiques par l'implantation d'activités tertiaires, de bureaux, de commerces, de services, et d'activités industrielles ou artisanales.

La surface de plancher pour l'ensemble de la zone est fixée à 250.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains de campement et de caravanage, et toute forme d'habitat mobile, à l'exclusion des terrains spécialement aménagés pour l'accueil des nomades.
3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles de plus de 5m², de matériaux de démolition, de déchets, sauf lorsqu'il s'agit de déchetteries organisées par une collectivité locale, et les dépôts à l'air libre d'anciens véhicules désaffectés et sauf les exceptions prévues à l'article 2.
5. Les constructions à usage d'habitation, et la création de logements par division ou changement de destination, sauf les exceptions prévues à l'article 2.
6. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
7. Les activités commerciales de vente aux particuliers.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

1. Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
2. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
3. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.

4. Les dépôts à l'air libre (autres que ceux autorisés à l'article 1) sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie. Les dépôts de vieilles ferrailles sont autorisés dans la limite de 5 m².
5. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.

Sont autorisés les terrains spécialement aménagés pour l'accueil des gens du voyage ainsi que les constructions, aménagements et installations destinés à l'habitat des gens du voyage.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. **DÉFINITION**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. **NORME**

La surface d'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière quel que soit le mode principal d'occupation.

B. HAUTEURS

1. **HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 21 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente, la hauteur absolue est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Exceptions :

a. Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).

b. Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).

c. Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.

d. Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées.

e. Cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement de l'activité.

f. Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. **HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES**

La hauteur des constructions ne peut excéder 21 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

3. **HAUTEUR RELATIVE**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder :
- la distance comptée horizontalement entre ces deux points lorsque l'axe de la voie constitue la limite avec une zone urbaine mixte ou à urbaniser mixte.

- les 3/2 de la distance comptée horizontalement entre ces deux points dans les autres cas.

Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan).

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou pour un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul prévue au plan) ou de la limite de la voie privée.

Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

2. En l'absence de marge de recul reportée au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou à la limite d'une voie privée) sur les voies dont l'axe constitue une limite avec une zone urbaine mixte, à urbaniser, agricole ou naturelle, sauf si le pétitionnaire apporte la preuve que les constructions ou installations prévues à cet alignement (ou sur cette limite de voie privée) ne présentent aucune gêne ni nuisance pour l'environnement.
3. La distance comptée entre l'aplomb d'un ouvrage tel qu'antenne, mât, pylône, enseigne, etc. et le viaduc, la trémie ou le passage au sol d'une ligne de métro existante ou déclarée d'utilité publique, doit être supérieure à la hauteur de cet ouvrage.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Tout point d'un bâtiment doit être :

a. compris dans le gabarit délimité par un angle à 60° par rapport à l'horizontale à partir de 4,50 mètres de hauteur sur les limites séparatives. La référence aux limites séparatives est à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent,

b. et à une distance comptée horizontalement du point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte à un site urbain ou à un ensemble architectural de qualité.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

B. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1) ci-dessus.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz 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. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètres.

C. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

1. **TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITE D'ESPACE PUBLIC ET DANS LA PROFONDEUR DU RECUL OU DU RETRAIT**

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

2. **TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES**

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

3. **TRAITEMENT DES CLÔTURES POUR TOUTE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

1. Espaces libres de chaque unité foncière
2. Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être végétalisés avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.
3. Les espaces situés entre les bâtiments et les limites de zones urbaines mixtes, à urbaniser mixtes, agricoles ou naturelles doivent être plantés d'arbres de haute tige, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.
4. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent conformément au code de l'urbanisme.

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

II. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

III. NORMES

1. Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

2. Pour les constructions à usage de commerce ou de bureaux, il doit être créé au moins une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.
3. Dans tous les cas le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être assurés en dehors de l'emprise publique.

IV. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. À défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

- de l'obtention d'une concession d’au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

V. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d’un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l’ensemble de l’aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d’arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ **SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX** - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s’applique à la présente section.

CHAPITRE 50. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE NZ50.1 DITE Z.A.C « LES PRES DE LA LYS» À WERVICQ SUD

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone NZ50.1 dite la Z.A.C. « Les Près de La Lys » à WERVICQ-SUD est une zone naturelle et rurale de qualité paysagère à dominante récréative et de loisirs de plein air pouvant accueillir des équipements en lien avec cette vocation, dans le respect de la préservation des sites, située en bordure de la Lys.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits:

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions neuves, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

I. POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION :

A. POUR L'EXISTANT :

L'extension mesurée à la condition qu'elle n'augmente pas le nombre de logements et sans que la construction puisse dépasser 170 m² de surface de plancher totale définitive après travaux, dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors que cette habitation a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements, où elle ne constitue pas une gêne pour le caractère de la zone, et où elle est réalisée dans une architecture en harmonie avec le site. La surface de plancher est limitée à 170 m² lorsque la construction existante est inférieure à cette surface.

Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité des bâtiments, dans le volume existant, dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

Un abri de jardin dans la limite de 5 m² et les garages dans la limite de 40 m² par unité foncière supportant une habitation, dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager. Sauf impossibilité liée à la configuration de l'unité foncière, les garages doivent être accolés à la construction à usage d'habitation.

B. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

La construction à usage d'habitation de l'exploitant directement liée aux besoins de l'exploitation et celle nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole et exigeant une présence permanente. La construction doit être implantée à proximité immédiate du bâtiment principal de l'exploitation agricole sauf impossibilité technique (dans ce cas sans pouvoir excéder 100 mètres de distance par rapport au bâtiment principal de l'exploitation), dans la limite de 170 m² de surface de plancher, et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

Un abri de jardin dans la limite de 5 m² et les garages dans la limite de 40 m² par unité foncière supportant une habitation, dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager. Sauf impossibilité liée à la configuration de l'unité foncière, les garages doivent être accolés à la construction à usage d'habitation.

La construction de bandes de plus de deux garages sur une même unité foncière aux conditions cumulatives suivantes :

- être liée à la présence d'un linéaire bâti ancien existant dans la zone ;
- être dans l'impossibilité de réaliser le garage sur l'unité foncière supportant l'habitation ;

- sans pouvoir excéder 40 m² par habitation composant le linéaire ;
- s'implanter, soit en continuité de ce linéaire, soit en fond de parcelles de ce même linéaire, soit en reconstitution du front bâti ;
- s'intégrer harmonieusement dans le milieu environnant par le choix des matériaux, des couleurs et de l'accompagnement végétal.

II. POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE AGRICOLE :

A. POUR L'EXISTANT :

L'extension mesurée des constructions à usage agricole, en dehors des installations classées pour la protection de l'environnement, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'environnement rural et paysager.

L'extension mesurée des installations classées pour la protection de l'environnement annexées à une exploitation agricole dans la mesure où elles n'engendrent pas des nuisances excessives au regard du caractère de la zone, où elles sont justifiées par des besoins de fonctionnement de l'activité agricole et où elles ne portent pas atteinte à l'environnement rural et paysager.

Les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments, dans le volume existant, dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

B. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Les constructions destinées à la vente ou à la transformation des produits de l'exploitation, dans la mesure où cette activité constitue l'accessoire de l'exploitation agricole, et implantées à proximité immédiate du bâtiment principal de l'exploitation, sauf impossibilité technique (dans ce cas sans pouvoir excéder 100 mètres de distance par rapport à celui-ci), dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

III. POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS À USAGE INDUSTRIEL, ARTISANAL, COMMERCIAL, DE BUREAUX ET DE SERVICES :

A. POUR L'EXISTANT :

Dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et à l'intérêt écologique et paysager du site, sont autorisés :
- Les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments.
- L'extension mesurée des bâtiments aux conditions suivantes réunies :
  - entraînant permis de construire, déclaration de travaux ou de clôture, autorisation d'installations ou travaux divers,
  - pour les activités existant à la date du 26 novembre 1979 (approbation de la 1ère révision du P.O.S.),
  - à l'intérieur de l'unité foncière telle qu'elle existait le 10 juillet 1989 (ouverture de la 3ème révision du P.O.S.).

B. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante.

Les constructions à usage commercial, artisanal, de services en lien direct avec la nature des installations de loisirs et la vocation du site, s'intégrant à l'environnement du site, et dans la mesure où elles constituent une activité accessoire par rapport aux activités de loisirs et de découverte pédagogique de l'environnement.

Les chapiteaux en lien direct avec une manifestation liée au caractère de la zone et pendant la durée de cette manifestation

IV. POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS À USAGE SPORTIF, SOCIO-ÉDUCATIF, CULTUREL ET DE LOISIRS :

A. POUR L'EXISTANT :

L'extension mesurée, les travaux visant à améliorer la solidité des constructions à usage sportif, socio-éducatif, culturel et de loisirs existants.

B. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Les équipements culturels et socio-éducatifs ayant pour objet la promotion, la connaissance du milieu naturel, de l'espace rural et des activités humaines qui en découlent dans la mesure où les constructions par leur taille ou leur nature n'altèrent pas la qualité écologique et paysagère du site.

Les travaux, constructions et équipements nécessaires à l'exercice des activités de plein air à caractère sportif et de loisirs, à l'exception des activités générant des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone, et dans la mesure où les constructions n'altèrent pas la qualité écologique et paysagère du site.

Les constructions nécessaires à la gestion technique et administrative des parcs aménagés et ouverts au public, dans la mesure où elles s'intègrent à l'environnement rural et paysager.

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :
- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.

V. POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE MÉDICAL, SANITAIRE ET MÉDICO-SOCIAL :

L'extension mesurée, les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments médicaux, sanitaires et médico-sociaux.

VI. CHANGEMENT DE DESTINATION :

Tout changement de destination de bâtiments existants de plus de quinze ans, doit être réalisé dans le volume existant et aux conditions réunies et pour les usages suivants :

A. CONDITIONS :
- le bâtiment existant doit présenter un intérêt architectural ou un caractère traditionnel ; sont notamment exclus les cas de bâtiments provisoires, sommaires, en parpaings, métalliques, en briques creuses ou plâtrières.
- l'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement et l'eau potable. De plus les bâtiments et les surfaces imperméabilisées existants doivent être suffisants pour satisfaire les besoins de stationnement.
- les travaux de restauration doivent respecter rigoureusement la qualité architecturale du bâtiment et contribuer à la mise en valeur et à la sauvegarde du patrimoine rural.

B. USAGES :

soit, une partie du bâtiment existant doit être réservée à usage d'une habitation, le reste du bâtiment peut être affecté à un usage :
- d'activités directement liées à l'activité agricole ;
- de gîtes ruraux ou (et) de chambres d'hôtes dans la limite de cinq gîtes ou chambres d'hôtes, de gîtes de groupes, de chambres d'étudiants à la ferme, de fermes-auberges ;
- d'auberges de campagne ou de salons de réception ;
- de magasins d'antiquités, de brocantes ou d'artisanat d'art ;

soit, le bâtiment peut être :
- affecté à un usage culturel et socio-éducatif ayant pour objet la promotion, la connaissance du milieu naturel, de l'espace rural et des activités humaines qui en découlent ;
- utilisé pour des activités de plein air, sportives et de loisirs, à l'exception des activités engendrant des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

VII. AUTRES AUTORISATIONS :

1. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment (autre qu'à usage d'habitation) détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, dans la mesure où elle ne constitue pas une gêne pour le caractère de la zone, et où elle est réalisée dans une architecture en harmonie avec le site.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants, sous réserve de ne pas porter atteinte par leur nature à la qualité paysagère du site.
3. Sur le site écologique urbain rue Colbert à Villeneuve d'Ascq, les constructions, installations et extensions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.
4. Les aires spécialement aménagées pour l'accueil des gens du voyage.
5. La création de réserves d'eau pour l'intervention des services de sécurité.
6. Les mares d'agrément avec un maximum de 100 m² sur l'unité foncière d'une habitation existante et les mares justifiées par les besoins d'une activité agricole. Ces mares doivent être compatibles avec la protection de l'hygiène publique et des ressources en eau. La création d'étangs de plus de 100 m² répondant à un usage récréatif s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, la sécurité ou la tranquillité publiques, à la conservation des milieux naturels, de la faune et de la flore ou à l'exercice des activités agricoles.
7. Les constructions, travaux et ouvrages liés à la sécurité routière dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.
8. La création de jardins familiaux.
9. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation admis, ainsi que ceux destinés aux buttes et murs anti-bruit à proximité des voies routières et ferrées à la condition que leur traitement paysager soit intégré à l'environnement du site.

10. Les aires de stationnement strictement nécessaires à l'accueil du public et en adéquation avec les équipements à réaliser dans un souci d'intégration paysagère.
11. Dans les secteurs de prescriptions spéciales d'une largeur de 70 mètres comptés à partir de l'axe de la voie, repérées au plan par des doubles traits à 45°, aucune construction à usage d'habitation ou de bureau ne peut être admise.
12. Dans les secteurs affectés au domaine public ferroviaire repérés au plan, sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, qui doivent être situées à proximité immédiate des voies et être de nature à porter atteinte le moins possible aux sites et paysages.
13. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :
- Implantation sur construction :
  · En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 4 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
  · En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
- Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:
  · L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.

14. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.
15. En toiture, l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir de rayonnement solaire est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 4 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques ».

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. **DÉFINITION**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

Toutefois, ne sont pas pris en compte :
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. **CAS PARTICULIERS :**

Tout abri individuel dans les jardins familiaux ne peut excéder 5 m² de surface de plancher.

B. HAUTEURS

1. **HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 13,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

Elle peut être dépassée pour les bâtiments à usage agricole, dès lors que ce dépassement est justifié par des contraintes techniques.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Exceptions :
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. **HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES**

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

3. **HAUTEUR RELATIVE**

1. La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

2. Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent respecter les marges de recul minimum inscrites au plan.

En l'absence de telles prescriptions et de manière à préciser l'homogénéité architecturale ou géométrique, toute construction doit respecter un retrait minimum de :
- 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée, lorsque la voie ainsi définie a une largeur inférieure à 7 mètres.
- 8 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée, lorsque la voie ainsi définie a une largeur égale ou supérieure à 7 mètres.

Toutefois, dans les secteurs de parcs repérés au plan par l'indice SP, le recul par rapport à l'alignement peut varier afin d'assurer la protection du boisement.

2. Les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. peuvent ne pas respecter ces retraits.
3. Aucun retrait n'est imposé pour les postes électriques inférieurs à 10 m² et à 3,20 mètres de hauteur.
4. La distance comptée entre l'aplomb d'un ouvrage tel que antenne, mât, pylône, enseigne, etc. et le viaduc, la trémie ou le passage au sol d'une ligne de métro existante ou déclarée d'utilité publique, doit être supérieure à la hauteur de cet ouvrage.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. Tout point d'un bâtiment doit être:
- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'un mètre de hauteur sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.
- Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de la marge de recul inscrite au plan ou du recul de 5 ou 8 mètres cité à l'article 4.II, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale, à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à quinze mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

B. POUR LES EXTENSIONS

1. À l'exception du cas ci-après, les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe I précité.
2. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à sept mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres à compter de la marge de recul inscrite au plan ou du recul de 5 ou 8 mètres cité à l'article 4.II, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée à l'article 4 (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 60° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres :

La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

C. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article 7, 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.

D. DANS LES JARDINS FAMILIAUX EXISTANTS

Dans les jardins familiaux, soit non protégés, soit à protéger et repérés au plan par l'indice JF, les prospects ci-dessus ne s'appliquent pas par rapport aux limites séparatives entre lots, mais seulement par rapport aux limites séparatives extérieures de l'ensemble du jardin familial.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (conformément au code de l'urbanisme).

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

B. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1) ci-dessus.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en TROMPE-L'ŒIL, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

C. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

1. **TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITE D'ESPACE PUBLIC ET DANS LA PROFONDEUR DU RECUL OU DU RETRAIT**

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

2. **TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES**

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue au code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (conformément code de l'urbanisme).

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

B. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

II. NORMES

1. Les emplacements destinés au stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions et à l'accueil du public, et être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les parcs de stationnement doivent être intégrés au site.
3. Il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

III. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÈQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 50. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ50.2 DITE Z.A.C « LES PRES DE LA LYS » À WERVICQ-SUD

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ50.2 dite la Z.A.C. « Les Près de la Lys» à WERVICQ-SUD est une zone urbaine mixte de densité moyenne assurant une transition entre les quartiers centraux et les quartiers de plus faible densité, avec une dominante d'habitat.

La surface de plancher constructible autorisée pour les besoins de la zone ne peut excéder 8.500 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits:

Sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes, à l'exception des installations provisoires pour chantiers et foires, des installations prévues suivantes :

- Le stationnement de 1 à 5 caravanes (selon les normes nationales actuelles) est autorisé pendant moins de 3 mois continus, sous réserve d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant alimenté en eau potable, équipé pour l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes et pour l'entreposage des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.
- Le campement à la ferme dans la limite maximale de vingt campeurs ou de six abris de campement (selon les normes nationales actuelles).
- les aires spécialement aménagées pour l'accueil des gens du voyage,
- le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.

3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
5. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.
6. Les dépôts de matériaux sur l'ensemble des berges des rivières, sauf dans le cadre de travaux d'aménagement programmés sur le domaine public fluvial.
7. Les garages en sous-sol et les caves sont interdits.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit être riveraine d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux travaux effectués sur des constructions existantes, ni à la construction des bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France.
2. Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.
3. Toutefois, dans le cas de "dent creuse", les constructions et reconstructions peuvent être autorisées sur des unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur inférieure à 5 mètres.

4. Toute unité foncière située à l'angle de deux voies et dont la plus grande dimension est égale ou inférieure à 15 mètres est considérée comme une "dent creuse".
5. Toute unité foncière située en arrière-plan, et raccordée à la voie publique ou privée par un accès automobile dans les conditions fixées à la section 3, doit avoir sa plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.
6. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

II. AUTRES CONDITIONS

1. La création d'établissements à usage commercial d'une surface inférieure à 2.000 m² comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et que l'activité considérée corresponde à des besoins liés au caractère de la zone.
2. Le stationnement de 1 à 5 caravanes (selon les normes nationales actuelles) est autorisé pendant moins de 3 mois continus, sous réserve d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant alimenté en eau potable, équipé pour l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes et pour l'entreposage des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.
3. Le campement à la ferme dans la limite maximale de vingt campeurs ou de six abris de campement (selon les normes nationales actuelles).
4. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
5. Dans les secteurs de prescriptions spéciales d'une largeur de 70 mètres comptés à partir de l'axe de la voie repérés au plan, ne sont admises que les constructions à usage autre que d'habitation ou de bureau.
6. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

- Implantation sur construction :
  - En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 4 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
  - En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,
- Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:
  - L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.

7. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.
8. En toiture, l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir de rayonnement solaire est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 4 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques ».

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. **DÉFINITION**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents .

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.

- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. **NORME**

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :
- 30 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.
- 75 % lorsque le mode principale d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'activité agricole.
- 60 % dans les autres cas.

3. **EXCEPTIONS**

Le dépassement de l'emprise fixée ci-dessus est autorisé dans les cas suivants :
c. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.
d. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.
e. en cas de "dent creuse".
f. sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à 7 mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.
g. en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
h. Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :
- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne peut pas être établi à plus de 0,50 mètre du niveau de l'accès à l'alignement de la propriété.

1. **HAUTEUR ABSOLUE**

1. La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction est fixée à 16,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.
2. Les constructions édifiées sur les unités foncières concernées par une discipline architecturale inscrite au plan doivent respecter une hauteur maximale de 13,50 mètres.
3. En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.
4. Exceptions

- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. **HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES**

1. La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.
2. Les constructions édifiées sur des unités foncières concernées par une discipline architecturale inscrite au plan doivent respecter la hauteur de 6 mètres à l'égout des toitures.
3. Dans le cas de "dent creuse", une hauteur sous corniche identique à celle de l'un des immeubles voisins peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

3. **HAUTEUR RELATIVE**

1. La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et

du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

2. Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2. Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan), soit être édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite de la voie privée (ou de la marge de recul inscrite au plan). Ce retrait ne peut être inférieur à 5 mètres.

Toutefois :

- ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
- dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation en façade à partir de celle de l'une des constructions voisines peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

3. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

4. La distance comptée entre l'aplomb d'un ouvrage tel que antenne, mât, pylône, enseigne, etc. et le viaduc, la trémie ou le passage au sol d'une ligne de métro existante ou déclarée d'utilité publique, doit être supérieure à la hauteur de cet ouvrage.

5. Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. **TOUT POINT D'UN BÂTIMENT DOIT ÊTRE :**

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres.

2. **TOUTEFOIS, ET SOUS RÉSERVE DE L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT :**

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Les constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement d'une voie ou de la limite d'une voie privée, ou de la limite de constructibilité par rapport à une voie figurant dans un arrêté de lotissement, doivent respecter la règle relative aux constructions édifiées à l'extérieur de la bande de 15 mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'"opération groupée" ou du lotissement dans lequel s'implantent ces constructions.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités s'ils sont contigus à des bâtiments à usage autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.

c. Au-delà d'une bande de trente mètres de profondeur :

Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière qui fait l'objet de la division. Les reconstructions des bâtiments situés dans la bande des 6 mètres ne sont pas concernées par cette règle. Le retrait de 6 mètres n'est pas exigé pour les abris de jardin non attenant à l'habitation et inférieurs ou égaux à 10 m² et à 2,50 mètres de hauteur.

Le gabarit est celui défini au paragraphe 1) premier tiret.

d. Dans le cas de "dent creuse", il y a lieu, si nécessaire, de fournir un contrat dit de "cour commune".

3. **ABRIS DE JARDIN ET ABRIS À BÛCHES**

a. Les constructions légères à usage d'abris de jardin, dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées :

- pour celles attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à elle.
- pour celles non attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale d'1 mètre par rapport à elle.

Les abris de jardin d'une dimension supérieure à 10 m² sont soumis au régime de droit commun du présent article.

b. Les abris à bûches d'une profondeur d'1 mètre maximum sont autorisés soit à jouxter la limite séparative, soit à s'implanter à 1 mètre minimum de celle-ci.

B. POUR LES EXTENSIONS

Les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe I)-A) précité à l'exception des deux cas ci-après :

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à 7 mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée au I/ B/ du présent article (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 60° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres :

La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

2. Les extensions de bâtiments implantés à moins de trois mètres de la limite séparative sont autorisées sans jouxter la limite séparative:

- en prolongement du bâtiment existant dans le cas où celui-ci se situe à plus de 2 mètres de la limite séparative ;
- à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à 2 mètres.

C. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

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.

D. DANS LES JARDINS FAMILIAUX

Dans les jardins familiaux, soit non protégés, soit à protéger et repérés au plan par l'indice JF, les prospects ci-dessus ne s'appliquent pas par rapport aux limites séparatives entre lots, mais seulement par rapport aux limites séparatives extérieures de l'ensemble du jardin familial.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.
3. Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (conformément au code de l'urbanisme).

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

1. **CHOIX DES MATÉRIAUX**

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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

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.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frotassés ou feutrés.

2. **TRAITEMENT DES FAÇADES**

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.

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 hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées", doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

B. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1) ci-dessus.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils seront, 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. A défaut, ils seront, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

Les citernes à gaz sont interdites, les éventuelles citernes à mazout doivent être intégrées au bâtiment.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres doivent être intégrés soit à la construction principale soit dans un muret technique en maçonnerie, réalisé en harmonie avec la construction principale.

C. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

1. **TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITE D'ESPACE PUBLIC ET DANS LA PROFONDEUR DU RECUL OU DU RETRAIT**

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

2. **TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES**

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

3. TRAITEMENT DES CLÔTURES POUR TOUTE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

D. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions édifiées sur des unités foncières concernées par une discipline architecturale repérée au plan doivent avoir obligatoirement des toitures du type deux pentes ou à la Mansard.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

I. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Sauf dans les cas de dépassement d'emprise prévus à l'article 4, les surfaces végétalisées, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale, doivent couvrir au moins 20 % de la surface de l'unité foncière.

II. ESPACES PAYSAGERS COMMUNS DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE ET AIRES DE JEUX

Le ratio d'espaces paysagers communs est réalisé de manière globale au sein de la Z.A.C. par l'aménagement d'espaces verts au bord de la Lys.

Des aires de jeux perméables doivent être aménagées en dehors ou à l'intérieur des espaces paysagers communs.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue par le code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (conformément au code de l'urbanisme).

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

B. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

C. NORMES

A. CRÉATION DE NIVEAUX SUPPLÉMENTAIRES INTERNES OU MODIFICATION DE VOLUME (EXTENSION, SURÉLÉVATION)

1. En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume, les normes précitées ne sont exigées que pour les surfaces de plancher nouvelles créées.
2. Pour les commerces il doit être créé une place de stationnement par tranche entamée de 120 m² de surface de plancher. au-delà des 240 premiers m².
3. Toutefois, sont accordées des dispenses de création de places de stationnement dans les cas suivants :

a. pour l'habitat, sont dispensés de création de places :
- les travaux qui n'entraînent pas d'augmentation du nombre de logements,
- les travaux inférieurs à 25 m² de surface de plancher qui entraînent une augmentation du nombre de logements.

b. pour les autres usages (sauf le commerce) il y a dispense de création de places :
- lorsque la configuration ou l'accès de l'unité foncière ne permettent pas de créer des places,
- lorsque la création de surface de plancher est inférieure à 20 m² et que la configuration ou l'accès de l'unité foncière permettent de créer des places.

B. CHANGEMENTS DE DESTINATION (Y COMPRIS L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS UN BÂTIMENT EXISTANT)

Il doit être créé selon la destination nouvelle, des places de stationnement dans les conditions suivantes, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

1. **POUR LE LOGEMENT**

a/ Habitat individuel et collectif (sauf pour le logement en accession sociale à la propriété)

Il doit être réalisé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher, le nombre de places ne devant en aucun cas être inférieur au nombre de logements créés.

b/ Foyers-résidences

Pour les foyers-résidences d'étudiants, de personnes âgées, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, il doit être créé au minimum :
- une place pour quatre chambres ou studios dans les périmètres de valorisation des axes lourds de transport en commun,
- une place pour deux chambres ou studios en dehors de ces périmètres.

c/ Logement en accession sociale à la propriété

Il doit être créé une place de stationnement par logement

d/ Disposition commune

Dans les immeubles collectifs de logements, il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos, à l'exclusion des véhicules à moteur thermique, à raison de 1,5 m² par logement pour les programmes de plus de dix logements

2. **POUR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES**

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

3. **POUR LES COMMERCES, BUREAUX ET SERVICES (COMPRIS DANS LE SECTEUR TERTIAIRE PUBLIC OU PRIVÉ, SAUF LES HÔTELS)**

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

4. **POUR LES ENTREPÔTS ET REMISES**

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

5. **POUR LES HÔTELS**

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.

6. **POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉS REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC**

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, cultuels, sanitaires, sportifs, le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs.

En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

Il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

C. AUTRES DISPOSITIONS

1. Pour les maisons individuelles (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État), trois places par logement dont une place pour le stationnement temporaire des résidents et des visiteurs ;

2. Pour les logements collectifs (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État), une place et demie par logement (arrondie au nombre entier supérieur) ;

De plus, il doit être crée au minimum une place réservée aux visiteurs par tranche de quatre logements pour les opérations comportant plus de 20 logements. Ces places ne doivent pas être regroupées mais réparties dans l'opération, ni être situées en bout d'impasse afin de ne pas disparaître lors de la réalisation du prolongement éventuel.

3. Pour les foyers-résidences, les normes sont :

Pour les résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, résidences hôtelières à vocation sociale, résidences sociales, résidences pour personnes handicapées et autres foyers résidences:

Le pétitionnaire doit justifier que les besoins en stationnement issus du projet, y compris pour les visiteurs, sont assurés en tenant compte de la nature du projet, de sa situation géographique, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transport collectifs.

4. - Pour le logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État), les normes sont celles précisées ci-dessous :

Par la seule application du code de l'urbanisme :

a. Nonobstant toute disposition du P.L.U., il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

b. 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'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher. existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

5. Pour les commerces, bureaux et services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé, sauf les hôtels), une place par 40 m² de surface de plancher. Les places de stationnement exigées sont à l'usage des employés et des visiteurs.

II. MODE DE RÉALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :
4. de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
5. ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

III. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 50. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ50.3 DITE Z.A.C « LES PRES DE LA LYS » À WERVICQ-SUD

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ50.3 dite la Z.A.C. « Les Près de la Lys» à WERVICQ-SUD est une zone urbaine mixte de densité moyenne assurant une transition entre les quartiers centraux et les quartiers de plus faible densité, avec une dominante d'habitat.

La surface de plancher constructible autorisée pour les besoins de la zone ne peut excéder 7.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

■ SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits:

Sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes, à l'exception des installations provisoires pour chantiers et foires, des installations prévues suivantes :

- Le stationnement de 1 à 5 caravanes (selon les normes nationales actuelles) est autorisé pendant moins de 3 mois continus, sous réserve d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant alimenté en eau potable, équipé pour l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes et pour l'entreposage des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.
- Le campement à la ferme dans la limite maximale de vingt campeurs ou de six abris de campement (selon les normes nationales actuelles).
- les aires spécialement aménagées pour l'accueil des gens du voyage,
- le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.

3. L'ouverture de toute carrière.
4. Les stations-service sous immeuble occupé par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
5. Les éoliennes, sauf celles autorisées à l'article 2.
6. Les dépôts de matériaux sur l'ensemble des berges des rivières, sauf dans le cadre de travaux d'aménagement programmés sur le domaine public fluvial.
7. Les garages en sous-sol et les caves sont interdits.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit être riveraine d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 5 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux travaux effectués sur des constructions existantes, ni à la construction des bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France.

Dans les lotissements et opérations groupées, les unités foncières issues de la division doivent présenter une longueur riveraine de la voie publique ou privée, existante ou créée dans le cadre de l'opération, supérieure à 5 mètres, ou avoir leur plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.

2. Toutefois, dans le cas de "dent creuse", les constructions et reconstructions peuvent être autorisées sur des unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur inférieure à 5 mètres.

3. Toute unité foncière située à l'angle de deux voies et dont la plus grande dimension est égale ou inférieure à 15 mètres est considérée comme une "dent creuse".
4. Toute unité foncière située en arrière-plan, et raccordée à la voie publique ou privée par un accès automobile dans les conditions fixées à la section 3, doit avoir sa plus petite dimension égale ou supérieure à 5 mètres.
5. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

II. AUTRES CONDITIONS

1. La création d'établissements à usage commercial d'une surface inférieure à 2.000 m² comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur et que l'activité considérée corresponde à des besoins liés au caractère de la zone.
2. Le stationnement de 1 à 5 caravanes (selon les normes nationales actuelles) est autorisé pendant moins de 3 mois continus, sous réserve d'une part qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant alimenté en eau potable, équipé pour l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes et pour l'entreposage des déchets, et d'autre part d'une surface minimale de 100 m² par emplacement et d'une intégration végétale et paysagère.
3. Le campement à la ferme dans la limite maximale de vingt campeurs ou de six abris de campement (selon les normes nationales actuelles).
4. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
5. Dans les secteurs de prescriptions spéciales d'une largeur de 70 mètres comptés à partir de l'axe de la voie repérés au plan, ne sont admises que les constructions à usage autre que d'habitation ou de bureau.
6. Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés sont autorisées dans la limite des conditions posées par le code de l'urbanisme. Ces dispositifs devront garantir une intégration architecturale et paysagère dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Leur implantation est réglementée comme précisée ci-après :

Implantation sur construction :

- En toiture, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 4 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques »,
- En façade, l'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect du règlement général de voirie communautaire,

- Implantation sur le terrain sans prendre appui sur une construction:
  - L'implantation des éoliennes est autorisée sous réserve du respect d'un recul par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques, au moins égal à la hauteur du dispositif, pales incluses, dans le respect des autres règles du PLU.

7. Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales sont autorisés.
8. En toiture, l'implantation des dispositifs de production d'énergie renouvelable à partir de rayonnement solaire est autorisée sous réserve du respect des dispositions de l'article 4 du présent règlement concernant les « ouvrages techniques ».

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4 . VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. **DÉFINITION**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents .

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.

- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

2. **NORME**

a. La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :
- 30 % lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'habitation.
- 75 % lorsque le mode principale d'occupation déterminé par la surface de plancher est l'activité agricole.
- 60 % dans les autres cas.

b. Lorsque l'opération envisagée a pour objet l'extension d'une habitation ou la création de pièces supplémentaires dans une habitation sur une unité foncière issue d'une opération groupée, créée depuis le 27 septembre 1985, l'emprise au sol des constructions, toutes extensions comprises, est limitée à 70 % de la surface de cette unité foncière.

3. **EXCEPTIONS**

Le dépassement de l'emprise fixée ci-dessus est autorisé dans les cas suivants :

a. sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² et situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.

b. sur les unités foncières situées à l'angle de deux voies, d'une superficie inférieure à 500 m², et riveraines des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris.

c. en cas de "dent creuse".

d. sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à 7 mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.

e. en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

f. Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :
- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- Pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne peut pas être établi à plus de 0,50 mètre du niveau de l'accès à l'alignement de la propriété.

1. **HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur des constructions ne peut excéder 13,50 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière

Exceptions :
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.
- Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.
- Un dépassement d'1,20 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées.

2. **HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES**

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

3. **HAUTEUR RELATIVE**

1. La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

2. Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis est acceptée lorsqu'elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel et que l'égout des toitures s'aligne sur celui de l'une des constructions contiguës.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2. Les constructions et installations doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 3 mètres, soit être édifiées à l'alignement ou à la limite de la voie privée (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan), soit être édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite de la voie privée (ou de la marge de recul inscrite au plan). Ce retrait ne peut être inférieur à 5 mètres.

Toutefois :

- ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
- dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation en façade à partir de celle de l'une des constructions voisines peut être imposée pour des raisons architecturales et esthétiques.

3. Les garages des constructions à usage d'habitation individuelle, y compris dans les opérations groupées et les lotissements, doivent être implantés soit à l'alignement ou à la limite de la voie privée, soit en observant un retrait minimum de 5 mètres au rez-de-chaussée sauf lorsque l'esthétique et la forme urbaine environnante recommandent de les implanter à l'alignement ou à la limite de la voie privée. La distance de 5 mètres se mesure à partir du point de l'entrée du garage le plus proche de la voie.

Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée.

4. La distance comptée entre l'aplomb d'un ouvrage tel que antenne, mât, pylône, enseigne, etc. et le viaduc, la trémie ou le passage au sol d'une ligne de métro existante ou déclarée d'utilité publique, doit être supérieure à la hauteur de cet ouvrage.

5. Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. **TOUT POINT D'UN BÂTIMENT DOIT ÊTRE :**

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
- et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres.

2. **TOUTEFOIS, ET SOUS RÉSERVE DE L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT :**

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.
- Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance

horizontale de 3 mètres par rapport à la ou aux limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

- Les constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement d'une voie ou de la limite d'une voie privée, ou de la limite de constructibilité par rapport à une voie figurant dans un arrêté de lotissement, doivent respecter la règle relative aux constructions édifiées à l'extérieur de la bande de 15 mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'"opération groupée" ou du lotissement dans lequel s'implantent ces constructions.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres de profondeur :

- Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres au-dessus du niveau naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.
- Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités s'ils sont contigus à des bâtiments à usage autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.

c. Au-delà d'une bande de trente mètres de profondeur :

Les constructions édifiées à plus de 30 mètres de profondeur par rapport à la voie desservant l'unité foncière doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière qui fait l'objet de la division. Les reconstructions des bâtiments situés dans la bande des 6 mètres ne sont pas concernées par cette règle. Le retrait de 6 mètres n'est pas exigé pour les abris de jardin non attenant à l'habitation et inférieurs ou égaux à 10 m² et à 2,50 mètres de hauteur.

Le gabarit est celui défini au paragraphe 1) premier tiret.

d. Dans le cas de "dent creuse", il y a lieu, si nécessaire, de fournir un contrat dit de "cour commune".

3. **ABRIS DE JARDIN ET ABRIS À BÛCHES**

a. Les constructions légères à usage d'abris de jardin, dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées :

- pour celles attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport à elle.
- pour celles non attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale d'1 mètre par rapport à elle.

Les abris de jardin d'une dimension supérieure à 10 m² sont soumis au régime de droit commun du présent article.

b. Les abris à bûches d'une profondeur d'1 mètre maximum sont autorisés soit à jouxter la limite séparative, soit à s'implanter à 1 mètre minimum de celle-ci.

B. POUR LES EXTENSIONS

Les extensions sont soumises aux dispositions du paragraphe I)-A) précité à l'exception des deux cas ci-après :

1. Sur les unités foncières riveraines d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou inférieure à 7 mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

a. À l'intérieur d'une bande de quinze mètres de profondeur à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite de la voie privée qui dessert l'unité foncière (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée au I/ B/ du présent article (et sans excéder 3,20 mètres de hauteur sur la limite séparative non latérale en cas d'unité foncière d'une profondeur inférieure ou égale à 15 mètres avec un gabarit à 60° maximum), soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

b. Au-delà de cette bande de quinze mètres :

La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures avec une toiture à 45° maximum au-dessus de cette hauteur.

2. Les extensions de bâtiments implantés à moins de trois mètres de la limite séparative sont autorisées sans jouxter la limite séparative:

- en prolongement du bâtiment existant dans le cas où celui-ci se situe à plus de 2 mètres de la limite séparative ;
- à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à 2 mètres.

C. POUR LES TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES EXISTANTS

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.

D. DANS LES JARDINS FAMILIAUX

Dans les jardins familiaux, soit non protégés, soit à protéger et repérés au plan par l'indice JF, les prospects ci-dessus ne s'appliquent pas par rapport aux limites séparatives entre lots, mais seulement par rapport aux limites séparatives extérieures de l'ensemble du jardin familial.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.
3. Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

☐ ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

1. **CHOIX DES MATÉRIAUX**

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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

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.

À l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Les revêtements doivent être des enduits de type chaux grasse, talochés finement, frotassés ou feutrés.

2. **TRAITEMENT DES FAÇADES**

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.

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 hauteurs des percements, les modénatures et décors, les volumes et les hauteurs, les pentes de toiture.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées", doivent se caractériser par une unité de composition.

Sont autorisées les formes de lucarnes et fenêtres dans les toitures.

B. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1) ci-dessus.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence, s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe-l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant cet objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils seront, 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. A défaut, ils seront, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

Les citernes à gaz sont interdites, les éventuelles citernes à mazout doivent être intégrées au bâtiment.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres doivent être intégrés soit à la construction principale soit dans un muret technique en maçonnerie, réalisé en harmonie avec la construction principale.

C. TRAITEMENT DES CLÔTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

1. **TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITE D'ESPACE PUBLIC ET DANS LA PROFONDEUR DU RECUL OU DU RETRAIT**

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

2. **TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES**

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

3. **TRAITEMENT DES CLÔTURES POUR TOUTE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

4. **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Les constructions édifiées sur des unités foncières concernées par une discipline architecturale repérée au plan doivent avoir obligatoirement des toitures du type deux pentes ou à la Mansard.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

I. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Sauf dans les cas de dépassement d'emprise prévus à l'article 4, les surfaces végétalisées, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale, doivent couvrir au moins 20 % de la surface de l'unité foncière.

II. ESPACES PAYSAGERS COMMUNS DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE ET AIRES DE JEUX

Le ratio d'espaces paysagers communs est réalisé de manière globale au sein de la Z.A.C. par l'aménagement d'espaces verts au bord de la Lys.

Des aires de jeux perméables doivent être aménagées en dehors ou à l'intérieur des espaces paysagers communs.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue par le code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (conformément au code de l'urbanisme).

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

B. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

II. NORMES

A. CRÉATION DE NIVEAUX SUPPLÉMENTAIRES INTERNES OU MODIFICATION DE VOLUME (EXTENSION, SURÉLÉVATION)

1. En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume, les normes précitées ne sont exigées que pour les surfaces de plancher nouvelles créées.
2. Pour les commerces il doit être créé une place de stationnement par tranche entamée de 120 m² de surface de plancher. au-delà des 240 premiers m².
3. Toutefois, sont accordées des dispenses de création de places de stationnement dans les cas suivants :

a. pour l'habitat, sont dispensés de création de places :

- les travaux qui n'entraînent pas d'augmentation du nombre de logements,

- les travaux inférieurs à 25 m² de surface de plancher qui entraînent une augmentation du nombre de logements.

b. pour les autres usages (sauf le commerce) il y a dispense de création de places :

- lorsque la configuration ou l'accès de l'unité foncière ne permettent pas de créer des places,
- lorsque la création de surface de plancher est inférieure à 20 m² et que la configuration ou l'accès de l'unité foncière permettent de créer des places.

B. CHANGEMENTS DE DESTINATION (Y COMPRIS L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS UN BÂTIMENT EXISTANT)

Il doit être créé selon la destination nouvelle, des places de stationnement dans les conditions suivantes, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

1. **POUR LE LOGEMENT**

a/ Habitat individuel et collectif (sauf pour le logement en accession sociale à la propriété)

Il doit être réalisé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher, le nombre de places ne devant en aucun cas être inférieur au nombre de logements créés.

b/ Foyers-résidences

Pour les foyers-résidences d'étudiants, de personnes âgées, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, il doit être créé au minimum :

- une place pour quatre chambres ou studios dans les périmètres de valorisation des axes lourds de transport en commun,
- une place pour deux chambres ou studios en dehors de ces périmètres.

c/ Logement en accession sociale à la propriété

Il doit être créé une place de stationnement par logement

d/ Disposition commune

Dans les immeubles collectifs de logements, il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos, à l'exclusion des véhicules à moteur thermique, à raison de 1,5 m² par logement pour les programmes de plus de dix logements

2. **POUR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES**

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

3. **POUR LES COMMERCES, BUREAUX ET SERVICES (COMPRIS DANS LE SECTEUR TERTIAIRE PUBLIC OU PRIVÉ, SAUF LES HÔTELS)**

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

4. **POUR LES ENTREPÔTS ET REMISES**

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

5. **POUR LES HÔTELS**

Il doit être créé au minimum une place par 60 m² de surface de plancher.

6. **POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU PRIVÉS REMPLISSANT UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC**

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, cultuels, sanitaires, sportifs, le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs.

En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

Il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

III. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

■ SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 50 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE UZ50.4 DITE Z.A.C « LES PRÈS DE LYS » A WERVICQ-SUD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UZ50.4 dite la Z.A.C. « Les Près de Lys » à WERVICQ-SUD est une zone d'activités organisée ou à organiser où les commerces, les bureaux et les services sont limités.

La surface de plancher constructible autorisée pour les besoins de la zone ne peut excéder 15.000 m². Nonobstant la surface de plancher affectée à la zone, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les annexes de 10 m² maximum y sont autorisées.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones à l'exception du titre 2.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ - ARTICLES 1 À 3 -

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Outre les constructions neuves, installations et changements de destination interdits au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains de campement et de caravanage, et toute forme d'habitat mobile, à l'exclusion des terrains spécialement aménagés pour l'accueil des gens du voyage.
3. Les carrières.
4. Les constructions à usage d'habitation et la création de logements par division ou changement de destination, sauf les exceptions suivantes :

a. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.

b. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.

c. Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.

5. Les stations-service sous immeubles occupés par des tiers ainsi qu'en sous-sol.
6. Les garages en sous-sol et les caves sont interdits.

ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

Outre les conditions reprises au titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones, les constructions, installations et changements de destination suivants sont soumis à conditions :

I. CONDITIONS LIÉES À LA LONGUEUR DE FRONT À RUE DE L'UNITÉ FONCIÈRE

1. Pour être constructible, toute unité foncière doit être riveraine d'une voie publique ou privée sur une longueur égale ou supérieure à 10 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux travaux effectués sur des constructions existantes, ni à la construction des bâtiments nécessaires aux installations d'Electricité de France.
2. Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

II. AUTRES CONDITIONS

1. Sont autorisées les constructions à usage de bureaux nécessaires à un établissement industriel, artisanal ou commercial.
2. Sont autorisés les commerces et services :

- sans limitation pour le commerce de gros, ainsi que pour le commerce de détail dont l'activité requiert des surfaces d'exposition permanentes et très importantes et déjà en place à la date de l'approbation du P.L.U.
- à raison de 1 % de la superficie de l'unité foncière sans pouvoir dépasser 500 m² de surface de plancher par unité foncière.

3. Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment (autre qu'à usage d'habitation) détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
4. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.

5. La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
6. Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitation existantes.
7. Les dépôts à l'air libre sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie.
8. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.
9. Dans les secteurs de prescriptions spéciales d'une largeur de 70 mètres comptés à partir de l'axe de la voie repérés au plan, ne sont admises que les constructions à usage autre que d'habitation ou de bureau.

☐ ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIERES TENDANT À FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatif aux dispositions générales s'appliquent.

■ SECTION 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE - ARTICLES 4 À 7 -

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

☐ ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A. EMPRISE AU SOL

1. **DÉFINITION**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents

Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher.- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel

2. **NORME**

La surface d'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière quel que soit le mode principal d'occupation.

3. **EXCEPTIONS**

Le dépassement de l'emprise fixée au paragraphe ci-dessus est autorisé dans les cas suivants :

a/ sur les unités foncières dont la longueur de façade est égale ou inférieure à 7 mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisée à condition de ne pas augmenter le nombre de logements.

b/ en cas de création de pièces supplémentaires destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et n'ayant pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

c/ Cas des bâtiments existants dépassant déjà l'emprise au sol autorisée

Lorsque, par son emprise, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :
- Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'emprise de cet immeuble avec ces prescriptions,
- pour des travaux sans effet sur l'emprise de l'immeuble.

B. HAUTEURS

1. **HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder 13,50 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation.

En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal de référence.

Exceptions :
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, etc.).
- Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.).
- Cette hauteur peut être exceptionnellement dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.

2. **HAUTEUR À L'ÉGOUT DES TOITURES**

La hauteur des constructions ne peut excéder 13,50 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

3. **HAUTEUR RELATIVE**

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan).

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul).

Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

II. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent, pour la façade entière ou pour un segment, soit être édifiées à l'alignement (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait à l'alignement (ou de la marge de recul prévue au plan) ou de la limite de la voie privée.
2. Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
3. Dans les secteurs de parc repérés au plan par l'indice SP, le retrait par rapport à l'alignement (ou une marge de recul) ou à la limite de la voie privée peut varier afin d'assurer la protection du boisement.
4. En l'absence de marge de recul reportée au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou à la limite d'une voie privée) sur les voies qui constituent une limite avec une zone urbaine mixte, à urbaniser constructible, à urbaniser différé, agricole ou naturelle.

III. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET RECONSTRUCTIONS

1. **TOUT POINT D'UN BÂTIMENT DOIT ÊTRE :**

- compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.
- et à une distance comptée horizontalement du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

- à l'exception des bâtiments à usage de bureaux, services, commerces, habitations, entrepôts de produits à travailler ou de produits finis, à une distance au moins égale à 15 mètres de la ou des limites séparatives constituant également une limite avec une zone urbaine mixte, à urbaniser constructible, à urbaniser différé, agricole ou naturelle.

2. **TOUTEFOIS, ET SOUS RÉSERVE DE L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT, DONT CELLES DU PARAGRAPHE 1)-C) CI-DESSUS, SONT AUTORISÉS :**

- A l'intérieur d'une bande de vingt mètres de profondeur à compter de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de la voie privée, ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

a/ La construction de bâtiments jouxtant une ou les limites séparatives latérales de l'unité foncière. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées.

b/ Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 20 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder sur la limite séparative non latérale :

c/ 3,20 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, de services sociaux, de commerces.

d/ 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment, sauf si les propriétaires voisins concernés sont d'accord pour dépasser cette hauteur et édifier des bâtiments jointifs sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur. Cette limite de 5 mètres est portée à 7 mètres lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement d'une activité industrielle ou artisanale implantée dans la zone (exemple : pont roulant).

3. **AU-DELÀ DE CETTE BANDE DE VINGT MÈTRES DE PROFONDEUR :**

a/ La construction de bâtiment jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur n'excède pas en limite séparative à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent :

- 3,20 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage d'habitation, de bureaux, de services, de commerces.
- 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment, sauf si les propriétaires voisins concernés sont d'accord pour dépasser cette hauteur et édifier des bâtiments jointifs sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur. Cette limite de 5 mètres est portée à 7 mètres lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement d'une activité industrielle ou artisanale implantée dans la zone (exemple : pont roulant).

Au-dessus de cette hauteur, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

b/ Dans tous les cas (dans et hors la bande de 20 mètres) et sous réserve du recul éventuel de 15 mètres prescrit au paragraphe 1c, la hauteur sur les limites séparatives ne peut excéder 3,20 mètres si elles constituent également une limite,

- avec une zone urbaine mixte, à urbaniser constructible, à urbaniser différé, agricole ou naturelle.
- avec une zone urbaine mixte, à moins qu'il ne s'agisse d'édifier un bâtiment à usage autre que d'habitation contigu à un bâtiment à usage d'activités sis dans l'une de ces zones.

c/ Les hauteurs constructibles sur les limites séparatives citées aux paragraphes a, b, c ci-dessus sont à compter à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent**.**

B. POUR LES EXTENSIONS

Sous réserve de l'application des autres dispositions du présent règlement et notamment de celles du paragraphe I)-A) ci-dessus.

1. Sont autorisées les extensions de bâtiments :

- soit en jouxtant une ou des limites séparatives de l'unité foncière,
- soit à une distance du point le plus proche de cette ou de ces limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

2. Sur les unités foncières issues d'"opérations groupées", les extensions de bâtiments implantés à moins de 3 mètres de la limite séparative et ne la jouxtant pas sont autorisées, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de cette extension au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à celle du bâtiment existant sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.
3. Sur les unités foncières dont la longueur de façade est égale ou inférieure à 7 mètres, les extensions arrières et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

- A l'intérieur d'une bande de vingt mètres à compter de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de la voie privée, ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée au I/ B/ du présent article, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté pour les bâtiments à usage de bureaux, de services, d'habitations, de commerces, ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment.

- Au-delà de cette bande de vingt mètres :

La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures pour les bâtiments à usage de bureaux, de services, de commerces, d'habitations ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment.

- Les hauteurs constructibles sur les limites séparatives sont à compter à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

IV. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.
2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieures à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

☐ ARTICLE 5.QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I. PRINCIPE GÉNÉRAL

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte à un site urbain ou à un ensemble architectural de qualité.

II. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Est déconseillé tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A. CHOIX DES MATÉRIAUX ET TRAITEMENT DES FAÇADES

1. **CHOIX DES MATÉRIAUX**

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 en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

2. **TRAITEMENT DES FAÇADES**

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus**.**

B. TRAITEMENT DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET DES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1) ci-dessus.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc.), doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les bandes de plus de deux garages doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques et être intégrées dans leur environnement immédiat.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz 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. A défaut, ils doivent être, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50 mètre.

1. **TRAITEMENT DES CLÔTURES**

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées :

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

2. **TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITE D'ESPACE PUBLIC ET DANS LA PROFONDEUR DU RECUL OU DU RETRAIT**

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par des haies vives,

- soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,

- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

3. **TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES**

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

4. **TRAITEMENT DES CLÔTURES POUR TOUTE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

☐ ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des cahiers de recommandations paysagères figurent dans certains dossiers de réalisation des Z.A.C.

I. ESPACES LIBRES DE CHAQUE UNITÉ FONCIÈRE

Les espaces végétalisés doivent couvrir au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière sauf dans les deux cas ci-dessous :

A. DANS CE CAS CI-DESSOUS À CONDITION DE NE PAS AUGMENTER LE NOMBRE DE LOGEMENTS :

Sur les unités foncières dont la longueur de façade est égale ou inférieure à 7 mètres, les extensions arrière et latérales de bâtiments sont autorisées comme suit :

- A l'intérieur d'une bande de vingt mètres à compter de l'alignement (ou de la marge de recul inscrite au plan), ou de la limite de la voie privée, ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement de la voie :

La construction ajoutée doit, soit jouxter les limites séparatives latérales en respectant la hauteur fixée à l'article I/B/, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives sans pouvoir excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures de ce côté pour les bâtiments à usage de bureaux, de services, d'habitations, de commerces, ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment.

- Au-delà de cette bande de vingt mètres :

La construction ajoutée doit, soit jouxter une ou les limites séparatives, soit respecter une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, sans pouvoir, dans les deux cas, excéder 3,20 mètres de hauteur à l'égout des toitures pour les bâtiments à usage de bureaux, de services, de commerces, d'habitations ou 5 mètres lorsqu'il s'agit de tout autre bâtiment.

- Les hauteurs constructibles sur les limites séparatives sont à compter à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent.

B. EN CAS DE CRÉATION DE PIÈCES SUPPLÉMENTAIRES DESTINÉES À UNE AMÉLIORATION JUSTIFIÉE DES CONDITIONS D'HABITABILITÉ POUR LES OCCUPANTS ET N'AYANT PAS POUR EFFET D'AUGMENTER LE NOMBRE DE LOGEMENTS.

1. Les espaces situés entre les bâtiments et les limites de zones urbaines mixtes, à urbaniser mixtes, agricoles ou naturelles doivent être plantés d'arbres de haute tige, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.
2. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres.

☐ ARTICLE 7. STATIONNEMENT

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A. CONDITIONS GÉNÉRALES DE RÉALISATION

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue par le code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (conformément au code de l'urbanisme).

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément au code de l'urbanisme.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

B. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

II. NORMES

1/ Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées :
a/ pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
b/ pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

2/ Dans tous les cas le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être assurés en dehors de l'emprise publique.

3/ Il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

IV/ **MODE DE RÉALISATION**

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.
2. A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.
3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

a. de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
b. ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

V/ **TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

SECTION 3. EQUIPEMENT ET RÉSEAUX - ARTICLES 8 ET 9 -

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

CHAPITRE 51. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UZ51 DITE Z.A.C «CONCORDE» À LILLE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UZ51 dite la Z.A.C. « Concorde » à LILLE est une zone de caractère urbain affirmé affectée principalement à l'habitat, pouvant comporter des équipements d'intérêt collectif et services publics de proximité, des commerces et activités de services et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire compatibles avec un environnement urbain dense.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une lecture conjuguée des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues au livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

1. **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS INTERDITES : CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXTENSIONS**

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone tel que défini ci-dessus sont interdits.

2. **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS INTERDITES : CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus sont interdits.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

1. **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS AUTORISÉES: CONSTRUCTIONS NEUVES ET EXTENSIONS**

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol compatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus.

2. **ACTIVITÉS AGRICOLES**

Les activités agricoles compatibles avec l'agriculture urbaine (notamment jardin potager, verger, floriculture, micro ferme, apiculture, aviculture, etc.) sont autorisées.

■ SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les Dispositions Générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol max		Non réglementée
Hauteur max	***Hauteur absolue***	37 m Il peut être dérogé à cette hauteur dans la partie de la zone concernée par un plafond de hauteur spécifique, repéré au plan des hauteurs.
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		Les constructions et installations peuvent être édifiées à l'alignement ou en limite des emprises publiques ou des voies ouvertes à la circulation. Une partie des constructions peut adopter un retrait justifié par des considérations esthétiques, architecturales ou fonctionnelles. Tout ou partie des constructions en retrait de l'alignement ou des emprises publiques ou des voies ouvertes à la circulation peuvent être autorisées pour des raisons architecturales ou esthétiques si ces constructions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives. Certaines parties de bâtiment peuvent adopter un retrait justifié par des considérations esthétiques, architecturales ou fonctionnelles. Si la construction est en retrait, ce retrait sera au moins égal à 6 mètres de la limite séparative.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Non réglementée
Espaces libres et plantations		Les espaces libres de toute construction et non affectés à la circulation automobile ou piétonne doivent être aménagés soit en jardins avec aires engazonnées, plantations et arbre à haute tige, soit traités en espaces minéraux respectant la continuité qualitative de la zone.
Stationnement		Les normes du secteur S0 s'appliquent à l'exception des constructions à destination suivantes : <u>- Logements et hébergement</u> : Le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des logements et hébergements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que les besoins en stationnement de ce projet sont assurés. <u>- Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une Clientèle et Industrie</u> : Non réglementé

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RÈGLEMENT ÉCRIT

LIVRE IV. ZONES SPÉCIFIQUES ET DE PROJETS PUBLICS

TITRE 3. ZONES U SPÉCIFIQUES



PLU APPROUVÉ PAR LE CONSEIL MÉTROPOLITAIN DU 28 JUIN 2024

MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

TITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES U SPÉCIFIQUES

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE URBAINE AFFECTÉE AUX ZONES PORTUAIRES « U PL »

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone industrialo-portuaire affectée principalement à l'implantation d'activités et d'équipements industrielles et logistiques en lien avec la voie d'eau. Les autres types d'occupation du sol dans le mesure de leur compatibilité avec l'environnement industriel y sont autorisés de manière limitée. Les constructions, équipements et ouvrages visant à permettre et développer l'utilisation de la voie d'eau et de la voie ferrée sont autorisées.

Cette zone étant considérée en dehors des centralités urbaines telles que définies dans l'armature commerciale métropolitaine, l'artisanat et le commerce de détail y sont interdits.

SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisées, à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances rendant incompatibles la proximité du projet avec un environnement urbain :

- Les constructions, aménagements et activités soumis à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et leurs locaux annexes ;
- Les aménagements, constructions et extensions des constructions à usage :
    - d'activité industrielle et leurs locaux annexes qu'il s'agisse d'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie ;
    - les entrepôts, qu'il s'agisse de stockage des biens ou de la logistique,
    - de bureaux ;
    - d'activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle.

- La restauration dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique. Ces dispositions s'appliquent aussi aux changements de destination.

  L'extension mesurée des constructions à usage de restauration existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires au logement de fonction ou de gardiennage des établissements admis dans la zone.
  Les extensions mesurées des constructions existantes.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions de ceux existants.

Dans tous les cas :

Les aménagements, constructions et équipements réalisés sur la zone ne devront pas obérer la capacité actuelle et à venir d'accéder aux bords à voie d'eau et ses équipements (quai, plateforme, …) et garantir la pérennité des fonctions portuaires.

Un retrait est imposé par rapport à la limite de zone UPL avec un autre zonage : ainsi tout point d'une construction, installation ou d'un aménagement générant des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone contiguë doit être à une distance au moins égale à 20 mètres par rapport à cette limite de zone. Dans ce retrait, des aménagements particuliers doivent être réalisés afin d'établir une zone tampon entre les constructions, installations ou aménagements nuisants et la zone contigue (écran acoustique etc.). Dans tous les cas ce retrait doit accueillir des arbres de haute tige en nombre suffisant afin de réduire l'impact du futur aménagement, construction, installation.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	21 m
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Règlementée (cf dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent s'implanter en retrait par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Ce retrait est d'au moins 20 mètres lorsque la voie ouverte à la circulation constitue aussi une limite de la zone UPL pour les constructions à usage d'industrie ou les constructions incompatibles avec le caractère de la zone avoisinante,
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives***	Les constructions peuvent jouxter la ou les limites séparatives ou s'implanter en retrait de cette ou ces limites. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Dans tous les cas, si une limite séparative constitue aussi une limite de la zone UPL, ce retrait ne pourra être inférieur à 20 mètres : - Pour les constructions à usage d'industrie - Pour les constructions incompatibles avec le caractère de la zone avoisinante.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 m.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arboré.
Stationnement		Les aires de stationnement, doivent être déterminées en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que ses besoins en stationnement sont assurés. Des aires de chargement, de déchargement, et de manutentions adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 1.1 DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE URBAINE AFFECTÉE AUX ZONES PORTUAIRES « U PL 1.1 »

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

Les dispositions générales du livre 1 relatives à l'aire d'alimentation des captages sont intégrées spécifiquement au présent règlement.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone industrialo-portuaire affectée principalement à l'implantation d'activités et d'équipements industrielles et logistiques en lien avec la voie d'eau. Les autres types d'occupation du sol dans le mesure de leur compatibilité avec l'environnement industriel y sont autorisés de manière limitée. Les constructions, équipements et ouvrages visant à permettre ou développer l'utilisation de la voie d'eau et de la voie ferrée sont autorisées.

Ce zonage portuaire a la particularité d'être situé dans une zone de protection renforcée des champs captant, compte tenu de sa localisation en zone de vulnérabilité totale et très forte de l'Aire d'Alimentation des Captages (AAC1).

La nappe d'eau souterraine y est fragile du fait de sa faible protection géologique et des pressions anthropiques passées et présentes en surface.

La vocation industrialo-portuaire de la zone est donc à combiner avec le principe premier de protection des champs captant.

Les constructions et les installations ne perturbent pas les écoulements des eaux superficielles et souterraines, ne portent pas atteinte et contribuent au maintien pérenne de la qualité des eaux.

Cette zone n'a pas vocation à accueillir les occupations du sol de nature à présenter un risque pour la nappe souterraine.

Cette zone étant considérée en dehors des centralités urbaines telles que définies dans l'armature commerciale métropolitaine, l'artisanat et le commerce de détail y sont interdits.

SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

Les constructions et installations comportant ou non des installations classées ne doivent pas engendrer un risque sur la qualité et/ou la quantité de la ressource en eau.

Ainsi, les activités entrant dans une des rubriques de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement reprises ci-dessous sont interdites. Cette disposition s'applique aux activités, constructions et installations neuves.

Elle ne s'applique pas aux activités existantes à la date d'approbation du PLU relevant d'une rubrique listée ci-dessous faisant l'objet d'un changement d'exploitant ou d'un changement de régime ICPE.

De plus, en l'absence de solutions dites de substitution raisonnables, les activités relevant de ces rubriques sont autorisées lorsqu'elles sont nécessaires au bon fonctionnement des services publics hospitaliers, pénitentiaires et aux activités civiles concourant à la défense nationale.

2330 - Teinture, impression, apprêt, enduction, blanchiment et délavage de matières textiles.

2340 - Blanchisserie, laverie de linge à l'exclusion du nettoyage à sec visé par la rubrique 2345.

2345 - Utilisation de solvants pour le nettoyage à sec et le traitement des textiles ou vêtements (au régime autorisation)

2350 - Tanneries, mégisseries, et toute opération de préparation des cuirs et peaux à l'exclusion des opérations de salage en annexe des abattoirs et de la teinture à l'exclusion des installations dont les activités sont classées au titre de la rubrique 3630.

2351 - Teinture et pigmentation de peaux

2563 - Nettoyage-dégraissage de surface quelconque, par des procédés utilisant des liquides à base aqueuse ou hydrosolubles à l'exclusion des activités de nettoyage-dégraissage associées à du traitement de surface.

2564 - Nettoyage, dégraissage, décapage de surfaces par des procédés utilisant des liquides organohalogénés ou des solvants organiques, à l'exclusion des activités classées au titre de la rubrique 3670.

2565 - Revêtement métallique ou traitement (nettoyage, décapage, conversion dont phosphatation, polissage, attaque chimique, vibro-abrasion, etc.) de surfaces par voie électrolytique ou chimique, à l'exclusion des activités classées au titre des rubriques 2563, 2564, 3260 ou 3670.

2670 - Accumulateurs et piles (fabrication d') contenant du plomb, du cadmium ou du mercure

2712 - Installation d'entreposage, dépollution, démontage ou découpage de véhicules hors d'usage ou de différents moyens de transports hors d'usage, à l'exclusion des installations visées à la rubrique 2719.

2718 - Installation de transit, regroupement ou tri de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2710, 2711, 2712, 2719, 2792 et 2793.

2790 - Installation de traitement de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2711, 2720, 2760, 2770, 2792, 2793 et 2795.

2792 - Installations de transit, tri, regroupement de déchets contenant des PCB/ PCT à une concentration supérieure à 50 ppm

2795 - Installations de lavage de fûts, conteneurs et citernes de transport de matières alimentaires, de substances ou mélanges dangereux mentionnés à l'article R. 511-10, ou de déchets dangereux.

3260 - Traitement de surface de métaux ou de matières plastiques par un procédé électrolytique ou chimique pour lequel le volume des cuves affectées au traitement est supérieur à 30 mètres cubes

3410 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques organiques

3420 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques inorganiques

3430 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'engrais à base de phosphore, d'azote ou de potassium (engrais simples ou composés)

3440 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits phytosanitaires ou de biocides

3450 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits pharmaceutiques, y compris d'intermédiaires

3460 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'explosifs

3510 - Élimination ou valorisation des déchets dangereux, avec une capacité de plus de 10 tonnes par jour, supposant le recours à une ou plusieurs des activités suivantes :

3560 - Stockage souterrain de déchets dangereux, avec une capacité totale supérieure à 50 tonnes

3620 - Prétraitement (opérations de lavage, blanchiment, mercerisation) ou teinture de fibres textiles ou de textiles, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3630 - Tannage des peaux, avec une capacité de traitement supérieure à 12 tonnes de produits finis par jour

3650 - Élimination ou recyclage de carcasses ou de déchets animaux, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3670 - Traitement de surface de matières, d'objets ou de produits à l'aide de solvants organiques, notamment pour les opérations d'apprêt, d'impression, de couchage, de dégraissage, d'imperméabilisation, de collage, de peinture, de nettoyage ou d'imprégnation, avec une capacité de consommation de solvant organique :

4000 - Substances et mélanges dangereux (définition et classification des).

4001 - Installations présentant un grand nombre de substances ou mélanges dangereux et vérifiant la règle de cumul seuil bas ou la règle de cumul seuil haut mentionnées au II de l'article R. 511-11

4110 - Toxicité aiguë catégorie 1 pour l'une au moins des voies d'exposition, à l'exclusion de l'uranium et ses composés.

4120 - Toxicité aiguë catégorie 2, pour l'une au moins des voies d'exposition.

4130 - Toxicité aiguë catégorie 3 pour les voies d'exposition par inhalation.

4210 - Produits explosifs (fabrication [1], chargement, encartouchage, conditionnement [2] de, études et recherches, essais, montage, assemblage, mise en liaison électrique ou pyrotechnique de, ou travail mécanique sur) à l'exclusion de la fabrication industrielle par transformation chimique ou biologique.

4510 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie aiguë 1 ou chronique 1.

4511 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie chronique 2.

Les autres constructions, aménagements et installations susceptibles de présenter un risque direct ou indirect pour la ressource en eau, (telles que les activités génératrices de rejets polluants ou encore celles consommatrices de volumes importants d'eau) peuvent être acceptées sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales nécessaires à prévenir un tel risque. En l'absence de prescription garantissant la protection de la nappe, le projet peut être refusé.

Sont également interdits:

- les forages et puits, sauf ceux nécessaires à l'extension ou l'optimisation du champ captant ou aux études relatives à celui-ci et à la surveillance de la qualité de l'eau ainsi qu'à la défense incendie,
- les installations de géothermie impliquant la réalisation de forages, le prélèvement et/ou la réinjection d'eau.
- les constructions souterraines, bassins, installations souterraines autres que ceux autorisés par l'article 2.

ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés, à condition qu'ils soient en lien avec l'activité portuaire :

- Les constructions, aménagements et activités soumis à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et leurs locaux annexes autres que ceux interdits à l'article 1;
- Les aménagements, constructions et extensions des constructions à usage :
  - d'activité industrielle et leurs locaux annexes qu'il s'agisse d'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie ;
  - les entrepôts, qu'il s'agisse de stockage des biens ou de la logistique,
  - de bureaux ;
  - d'activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle.

- La restauration dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique. Ces dispositions s'appliquent aussi aux changements de destination.
  L'extension mesurée des constructions à usage de restauration existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires au logement de fonction ou de gardiennage des établissements admis dans la zone.
  Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions de ceux existants.

<u>Dans tous les cas</u> :

- Les aménagements, constructions et équipements réalisés sur la zone ne devront pas obérer la capacité actuelle et à venir d'accéder aux bords à voie d'eau et ses équipements (quai, plateforme, …) et garantir la pérennité des fonctions portuaires.

- Les aires et installations de stockage sont réalisées et entretenus de manière à prévenir et détecter toute fuite. Des dispositifs permettent la retenue des flux en cas d'accident ou d'incendie avant atteinte des milieux.

- Le stockage souterrain de produits et matières est à éviter.

- Un retrait est imposé par rapport à la limite de zone UPL 1.1 avec un ~~autre~~ zonage U mixte : ainsi tout point d'une construction ou installation doit être à une distance au moins égale à 20 mètres par rapport à cette limite de zone.
  Dans ce retrait, des aménagements particuliers doivent être réalisés afin d'établir une zone tampon entre les constructions, installations ou aménagements ~~nuisants~~ et la zone contiguë (écran acoustique etc.). Dans tous

les cas ce retrait doit accueillir des arbres de haute tige en nombre suffisant afin de réduire l'impact de la future construction ou installation.

Concernant les constructions et installations souterraines, sont autorisés :

- Les constructions et installations liées à l'exercice des missions de services publics (type canalisation, bassin ou station de refoulement par exemple) issues des compétences eau, assainissement, gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes.
- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur maximum de 2,5m par rapport au terrain naturel.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	21 m
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Règlementée (cf dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent s'implanter en retrait par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Lorsque la voie constitue aussi une limite de la zone UPL 1.1 avec une zone U mixte, ce retrait ne pourra être inférieur à 20 mètres pour les constructions incompatibles avec l'habitat.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives***	Les constructions peuvent jouxter la ou les limites séparatives ou s'implanter en retrait de cette ou ces limites. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Dans tous les cas, si une limite séparative constitue aussi une limite de la zone UPL 1.1 avec une zone U mixte, ce retrait ne pourra être inférieur à 20 mètres pour les constructions incompatibles avec l'habitat.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 m.
Espaces de pleine terre végétalisés minimum		Ces espaces de pleine terre doivent constituer un élément structurant et être groupés d'un seul tenant pour au moins la moitié de leur surface. Pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 150 m² à la date d'approbation du PLU, le coefficient d'espace de pleine terre est de 20% minimum. En cas de travaux sur une construction existante ne respectant pas le coefficient d'espaces de pleine terre végétalisés, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que : - Pour les travaux sans effet sur les espaces de pleine terre existants. - Pour les travaux créant davantage d'espaces de pleine terre que l'existant (par des actions de désimperméabilisation et de renaturation des sols)
	Habitation	Habitation sur une unité foncière supérieure ou égale à 300m² à la date d'approbation du PLU = 40% minimum Habitation sur une unité foncière inférieure à 300m² et supérieure ou égale à 150m² à la date d'approbation du PLU = 30% minimum Habitation sur une unité foncière inférieure à 150m² à la date d'approbation du PLU = 20% minimum
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	20% minimum
	Bureaux	40% minimum

	Autres destinations	30% minimum
Stationnement	***Normes***	Les aires de stationnement, doivent être déterminées en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que ses besoins en stationnement sont assurés. Des aires de chargement, de déchargement, et de manutentions adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées en dehors des voies ouvertes à la circulation.
	Traitement paysager des aires de stationnement	Toute aire de stationnement pour véhicules légers au sol de plus de 150 m² doit comporter 20% de surface éco-aménageable au regard de la superficie du terrain affectée à l'aire de stationnement. La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle tels que définis au Livre 1.

.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions ci-dessous :

ARTICLE 1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

La création de nouvelles voies ouvertes à la circulation doit répondre aux hautes performances environnementales et pourra se voir imposer des dispositifs filtrants et / ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales, en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface (ouvrages de collecte des eaux de ruissellement étanches et mise en œuvre de bassins de tamponnement, infiltration après dépollution, etc.).

Les cheminements modes doux doivent être aménagés en matériaux perméables.

ARTICLE 2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'objectif poursuivi doit être la contribution à la transparence hydraulique, en infiltrant 100% des eaux pluviales générées par un projet sur l'unité foncière. Il s'agit de viser le « zéro rejet » vers le système public de collecte pour privilégier la recharge des nappes souterraines.
Pour garantir la pérennité de la ressource souterraine, l'infiltration doit porter sur une eau de qualité. Ainsi, les eaux pluviales générées par les toitures et terrasses peuvent être infiltrées directement. Les eaux pluviales issues des zones imperméabilisées (telles que notamment les zones de stockages, les quais de déchargement, les voies et zones soumises au passage de poids lourds et transport de matières dangereuses…) pourront se voir imposer des dispositifs filtrants et / ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface.
Pour les projets et opérations sur l'existant, il doit être recherché au maximum la déconnexion des eaux pluviales du système d'assainissement pour en réaliser l'infiltration selon les principes exposés ci-dessus.
Aussi les espaces de pleine terre réalisés et maintenus sur l'unité foncière, peuvent être multi-usages et permettre ainsi la gestion des eaux pluviales et l'introduction d'une biodiversité. En ce sens, les solutions fondées sur la nature et alternatives au système d'assainissement traditionnel, appelées également techniques « vertes » (il s'agit notamment de création d'ilots de biodiversité types mares ou zones humides, noues plantées multi-espèces…), y sont permises.
Les techniques « grises » de gestion (telles que notamment les revêtements poreux, structures réservoir, tranchées d'infiltration…) envisagées en second lieu, ne peuvent prendre place sur les espaces verts de pleine terre.

CHAPITRE 1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE URBAINE AFFECTÉE AUX ZONES PORTUAIRES « U PL 1.2 »

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

Les dispositions générales du livre 1 relatives à l'aire d'alimentation des captages sont intégrées spécifiquement au présent règlement.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone industrialo-portuaire affectée principalement à l'implantation d'activités et d'équipements industrielles et logistiques en lien avec la voie d'eau. Les autres types d'occupation du sol dans le mesure de leur compatibilité avec l'environnement industriel y sont autorisés de manière limitée. Les constructions, équipements et ouvrages visant à permettre ou développer l'utilisation de la voie d'eau et de la voie ferrée sont autorisées.

Ce zonage portuaire a la particularité d'être situé dans une zone de protection renforcée des champs captant, compte tenu de sa localisation en zone de vulnérabilité totale et très forte de l'Aire d'Alimentation des Captages (AAC1).

La nappe d'eau souterraine y est fragile du fait de sa faible protection géologique et des pressions anthropiques passées et présentes en surface.

La vocation industrialo-portuaire de la zone est donc à combiner avec le principe premier de protection des champs captant.

Les constructions et les installations ne perturbent pas les écoulements des eaux superficielles et souterraines, ne portent pas atteinte et contribuent au maintien pérenne de la qualité des eaux.

Cette zone n'a pas vocation à accueillir les occupations du sol de nature à présenter un risque pour la nappe souterraine.

Cette zone étant considérée en dehors des centralités urbaines telles que définies dans l'armature commerciale métropolitaine, l'artisanat et le commerce de détail y sont interdits.

SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

Sont particulièrement interdites les activités générant des nuisances les rendant incompatibles avec la proximité d'un environnement urbain mixte. Ainsi le projet ne peut être autorisé que s'il est démontré qu'il est compatible avec le tissu d'habitat proche notamment par l'adoption de mesures ou d'aménagements garantissant sa préservation.

De plus, les constructions et installations comportant ou non des installations classées ne doivent pas engendrer un risque sur la qualité et/ou la quantité de la ressource en eau.

Ainsi, les activités entrant dans une des rubriques de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement reprises ci-dessous sont interdites. Cette disposition s'applique aux activités, constructions et installations neuves.

Elle ne s'applique pas aux activités existantes à la date d'approbation du PLU relevant d'une rubrique listée ci-dessous faisant l'objet d'un changement d'exploitant ou d'un changement de régime ICPE.

De plus, en l'absence de solutions dites de substitution raisonnables, les activités relevant de ces rubriques sont autorisées lorsqu'elles sont nécessaires au bon fonctionnement des services publics hospitaliers, pénitentiaires et aux activités civiles concourant à la défense nationale.

2330 - Teinture, impression, apprêt, enduction, blanchiment et délavage de matières textiles.

2340 - Blanchisserie, laverie de linge à l'exclusion du nettoyage à sec visé par la rubrique 2345.

2345 - Utilisation de solvants pour le nettoyage à sec et le traitement des textiles ou vêtements (au régime autorisation)

2350 - Tanneries, mégisseries, et toute opération de préparation des cuirs et peaux à l'exclusion des opérations de salage en annexe des abattoirs et de la teinture à l'exclusion des installations dont les activités sont classées au titre de la rubrique 3630.

2351 - Teinture et pigmentation de peaux

2563 - Nettoyage-dégraissage de surface quelconque, par des procédés utilisant des liquides à base aqueuse ou hydrosolubles à l'exclusion des activités de nettoyage-dégraissage associées à du traitement de surface.

2564 - Nettoyage, dégraissage, décapage de surfaces par des procédés utilisant des liquides organohalogénés ou des solvants organiques, à l'exclusion des activités classées au titre de la rubrique 3670.

2565 - Revêtement métallique ou traitement (nettoyage, décapage, conversion dont phosphatation, polissage, attaque chimique, vibro-abrasion, etc.) de surfaces par voie électrolytique ou chimique, à l'exclusion des activités classées au titre des rubriques 2563, 2564, 3260 ou 3670.

2670 - Accumulateurs et piles (fabrication d') contenant du plomb, du cadmium ou du mercure

2712 - Installation d'entreposage, dépollution, démontage ou découpage de véhicules hors d'usage ou de différents moyens de transports hors d'usage, à l'exclusion des installations visées à la rubrique 2719.

2718 - Installation de transit, regroupement ou tri de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2710, 2711, 2712, 2719, 2792 et 2793.

2790 - Installation de traitement de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2711, 2720, 2760, 2770, 2792, 2793 et 2795.

2792 - Installations de transit, tri, regroupement de déchets contenant des PCB/ PCT à une concentration supérieure à 50 ppm

2795 - Installations de lavage de fûts, conteneurs et citernes de transport de matières alimentaires, de substances ou mélanges dangereux mentionnés à l'article R. 511-10, ou de déchets dangereux.

3260 - Traitement de surface de métaux ou de matières plastiques par un procédé électrolytique ou chimique pour lequel le volume des cuves affectées au traitement est supérieur à 30 mètres cubes

3410 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques organiques

3420 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques inorganiques

3430 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'engrais à base de phosphore, d'azote ou de potassium (engrais simples ou composés)

3440 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits phytosanitaires ou de biocides

3450 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits pharmaceutiques, y compris d'intermédiaires

3460 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'explosifs

3510 - Élimination ou valorisation des déchets dangereux, avec une capacité de plus de 10 tonnes par jour, supposant le recours à une ou plusieurs des activités suivantes :

3560 - Stockage souterrain de déchets dangereux, avec une capacité totale supérieure à 50 tonnes

3620 - Prétraitement (opérations de lavage, blanchiment, mercerisation) ou teinture de fibres textiles ou de textiles, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3630 - Tannage des peaux, avec une capacité de traitement supérieure à 12 tonnes de produits finis par jour

3650 - Élimination ou recyclage de carcasses ou de déchets animaux, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3670 - Traitement de surface de matières, d'objets ou de produits à l'aide de solvants organiques, notamment pour les opérations d'apprêt, d'impression, de couchage, de dégraissage, d'imperméabilisation, de collage, de peinture, de nettoyage ou d'imprégnation, avec une capacité de consommation de solvant organique :

4000 - Substances et mélanges dangereux (définition et classification des).

4001 - Installations présentant un grand nombre de substances ou mélanges dangereux et vérifiant la règle de cumul seuil bas ou la règle de cumul seuil haut mentionnées au II de l'article R. 511-11

4110 - Toxicité aiguë catégorie 1 pour l'une au moins des voies d'exposition, à l'exclusion de l'uranium et ses composés.

4120 - Toxicité aiguë catégorie 2, pour l'une au moins des voies d'exposition.

4130 - Toxicité aiguë catégorie 3 pour les voies d'exposition par inhalation.

4210 - Produits explosifs (fabrication [1], chargement, encartouchage, conditionnement [2] de, études et recherches, essais, montage, assemblage, mise en liaison électrique ou pyrotechnique de, ou travail mécanique sur) à l'exclusion de la fabrication industrielle par transformation chimique ou biologique.

4510 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie aiguë 1 ou chronique 1.

4511 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie chronique 2.

Les autres constructions, aménagements et installations susceptibles de présenter un risque direct ou indirect pour la ressource en eau, (telles que les activités génératrices de rejets polluants ou encore celles consommatrices de volumes importants d'eau) peuvent être acceptées sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales nécessaires à prévenir un tel risque. En l'absence de prescription garantissant la protection de la nappe, le projet peut être refusé.

Sont également interdits:

- les forages et puits, sauf ceux nécessaires à l'extension ou l'optimisation du champ captant ou aux études relatives à celui-ci et à la surveillance de la qualité de l'eau ainsi qu'à la défense incendie,
- les installations de géothermie impliquant la réalisation de forages, le prélèvement et/ou la réinjection d'eau,
- les constructions souterraines, bassins, installations souterraines autres que ceux autorisés par l'article 2.

ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés, à condition qu'ils soient en lien avec l'activité portuaire :

- Les constructions, aménagements et activités soumis à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et leurs locaux annexes autres que ceux interdits à l'article 1;
- Les aménagements, constructions et extensions des constructions à usage :
    - d'activité industrielle et leurs locaux annexes qu'il s'agisse d'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie ;
    - les entrepôts, qu'il s'agisse de stockage des biens ou de la logistique,
    - de bureaux ;
    - d'activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle.

- La restauration dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique. Ces dispositions s'appliquent aussi aux changements de destination.
  L'extension mesurée des constructions à usage de restauration existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires au logement de fonction ou de gardiennage des établissements admis dans la zone.
  Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions de ceux existants.

<u>Dans tous les cas</u> :

- Les aménagements, constructions et équipements réalisés sur la zone ne devront pas obérer la capacité actuelle et à venir d'accéder aux bords à voie d'eau et ses équipements (quai, plateforme, …) et garantir la pérennité des fonctions portuaires.

- Les aires et installations de stockage sont réalisées et entretenus de manière à prévenir et détecter toute fuite. Des dispositifs permettent la retenue des flux en cas d'accident ou d'incendie avant atteinte des milieux.

- Le stockage souterrain de produits et matières est à éviter.

- Toute aire de stationnement pour véhicules légers au sol de plus de 150 m² doit comporter 20% de surface éco-aménageable au regard de la superficie du terrain affectée à l'aire de stationnement. La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle tels que définis au Livre 1.

- Les cheminements modes doux réalisés dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, doivent être aménagés en matériaux perméables.

- Un retrait est imposé par rapport à la limite de zone UPL 1.2 avec un zonage U mixte : ainsi tout point d'une construction ou installation doit être à une distance au moins égale à 20 mètres par rapport à cette limite de zone.

  Dans ce retrait, des aménagements particuliers doivent être réalisés afin d'établir une zone tampon entre les constructions, installations ou aménagements ~~nuisants~~ et la zone contiguë (écran acoustique etc.). Dans tous les cas ce retrait doit accueillir des arbres de haute tige en nombre suffisant afin de réduire l'impact de la future construction ou installation.

Concernant les constructions et installations souterraines, sont autorisés :

- Les constructions et installations liées à l'exercice des missions de services publics (type canalisation, bassin ou station de refoulement par exemple) issues des compétences eau, assainissement, gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes.
- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur maximum de 2,5m par rapport au terrain naturel.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	21 m
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Règlementée (cf dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent s'implanter en retrait par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu. Lorsque la voie constitue aussi une limite de la zone UPL 1.2 avec une zone U mixte, ce retrait ne pourra être inférieur à 20 mètres pour les constructions incompatibles avec l'habitat.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Implantation par rapport aux limites séparatives***	Les constructions peuvent jouxter la ou les limites séparatives ou s'implanter en retrait de cette ou ces limites. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2). Dans tous les cas, si une limite séparative constitue aussi une limite de la zone UPL 1.2 avec une zone U mixte, ce retrait ne pourra être inférieur à 20 mètres pour les constructions incompatibles avec l'habitat.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 m.
Espaces de pleine terre végétalisés minimum		Ces espaces de pleine terre doivent constituer un élément structurant et être groupés d'un seul tenant pour au moins la moitié de leur surface. Pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 150 m² à la date d'approbation du PLU, le coefficient d'espace de pleine terre est de 20% minimum. En cas de travaux sur une construction existante ne respectant pas le coefficient d'espaces de pleine terre végétalisés, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que : - Pour les travaux sans effet sur les espaces de pleine terre existants. - Pour les travaux créant davantage d'espaces de pleine terre que l'existant (par des actions de désimperméabilisation et de renaturation des sols)
	Habitation	Habitation sur une unité foncière supérieure ou égale à 300m² à la date d'approbation du PLU = 40% minimum Habitation sur une unité foncière inférieure à 300m² et supérieure ou égale à 150m² à la date d'approbation du PLU = 30% minimum Habitation sur une unité foncière inférieure à 150m² à la date d'approbation du PLU = 20% minimum
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	20% minimum
	Bureaux	40% minimum
	Autres destinations	30% minimum

Stationnement	***Normes***	Les aires de stationnement, doivent être déterminées en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que ses besoins en stationnement sont assurés. Des aires de chargement, de déchargement, et de manutentions adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées en dehors des voies ouvertes à la circulation.
	Traitement paysager des aires de stationnement	Toute aire de stationnement pour véhicules légers au sol de plus de 150 m² doit comporter 20% de surface éco-aménageable au regard de la superficie du terrain affectée à l'aire de stationnement. La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle tels que définis au Livre 1.

.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions ci-dessous :

ARTICLE 1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

La création de nouvelles voies ouvertes à la circulation doit répondre aux hautes performances environnementales et pourra se voir imposer des dispositifs filtrants et / ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales, en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface (ouvrages de collecte des eaux de ruissellement étanches et mise en œuvre de bassins de tamponnement, infiltration après dépollution, etc.).

Les cheminements modes doux doivent être aménagés en matériaux perméables.

ARTICLE 2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

L'objectif poursuivi doit être la contribution à la transparence hydraulique, en infiltrant 100% des eaux pluviales générées par un projet sur l'unité foncière. Il s'agit de viser le « zéro rejet » vers le système public de collecte pour privilégier la recharge des nappes souterraines.

Pour garantir la pérennité de la ressource souterraine, l'infiltration doit porter sur une eau de qualité. Ainsi, les eaux pluviales générées par les toitures et terrasses peuvent être infiltrées directement.

Les eaux pluviales issues des zones imperméabilisées (telles que notamment les zones de stockages, les quais de déchargement, les voies et zones soumises au passage de poids lourds et transport de matières dangereuses…) pourront se voir imposer des dispositifs filtrants et / ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface.

Pour les projets et opérations sur l'existant, il doit être recherché au maximum la déconnexion des eaux pluviales du système d'assainissement pour en réaliser l'infiltration selon les principes exposés ci-dessus.

Aussi les espaces de pleine terre réalisés et maintenus sur l'unité foncière, peuvent être multi-usages et permettre ainsi la gestion des eaux pluviales et l'introduction d'une biodiversité. En ce sens, les solutions fondées sur la nature et alternatives au système d'assainissement traditionnel, appelées également techniques « vertes » (il s'agit notamment de création d'ilots de biodiversité types mares ou zones humides, noues plantées multi-espèces…), y sont permises.

Les techniques « grises » de gestion (telles que notamment les revêtements poreux, structures réservoir, tranchées d'infiltration…) envisagées en second lieu, ne peuvent prendre place sur les espaces verts de pleine terre.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE URBAINE AFFECTÉE À LA ZONE EURALIMENTAIRE « UAL »

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions, ci-après mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone pouvant accueillir des activités liées au commerce alimentaire, au commerce de gros de produits alimentaires, aux activités du secteur agroalimentaire et des activités en lien avec le commerce alimentaire.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

- Les constructions et aménagements en lien avec le commerce alimentaire
- Les commerces de gros du secteur alimentaire
- Les constructions ayant vocation à accueillir les groupements de vente des producteurs alimentaires locaux
- Les constructions en lien avec les commerces de gros du secteur alimentaire, nécessaires au transport et stockage de la marchandise
- Les activités agricoles, industrielles et tertiaires de nature à conforter les activités déjà en place ou à être valorisées par elles, s'inscrivant dans le domaine de l'agro-alimentaire et participant à la valorisation d'un parcours d'entreprise autour de l'alimentation (centre de recherche, activités de haute technologie, ruches, pépinières, hôtels d'entreprises,…)
- Les établissements d'enseignement supérieur et de formation
- Les établissements d'hébergement en lien avec les établissements d'enseignement
- Les foyers, restaurants et résidences universitaires.
- Les logements à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage de la zone, ainsi qu'aux apprentis et salariés des entreprises du marché
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation admis dans la zone.
- Les services et autres commerces de détail d'une surface de plancher inférieure ou égale à 240 m² à condition :
    - de s'inscrire en complément d'une activité (de production ou de recherche et développement) installée sur l'unité foncière ou le site d'excellence
    - ou répondant aux besoins des utilisateurs.
- Les parkings en surface, enterrés ou en superstructure, dans la mesure où leur qualité architecturale et/ou paysagère permet leur intégration dans leur environnement.
- La restauration uniquement dans le secteur de « Qualification de la vitrine Euralimentaire » tel que repéré dans l'OAP N°110 « SITE D'EXCELLENCE EURALIMENTAIRE». Ces dispositions s'appliquent aux changements de destination ou sous-destination.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	22 mètres
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Règlementée (cf dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent s'implanter à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ou en retrait par rapport à celle-ci. Lorsqu'un retrait est observé, la construction projetée devra s'aligner soit: - sur les constructions présentes sur l'unité foncière du projet, - sur les constructions présentes sur les unités foncières voisines, - observer un retrait d'au moins 5 mètres.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent respecter un retrait par rapport à la limite séparative de l'unité foncière d'implantation, de telle manière à ce que la distance horizontale de tout point des constructions à édifier avec la limite séparative soit au moins égale à la moitié de leur hauteur (L≥H/2) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 10 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone UAL avec une zone U Mixte.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L=H/2), avec un minimum de 4 mètres.
Espaces libres et plantations		Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arboré.
Stationnement		Les aires de stationnement, doivent être déterminées en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que ses besoins en stationnement sont assurés. Des aires de chargement, de déchargement, et de manutentions adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE URBAINE AFFECTÉE AU SITE DU GRAND STADE « UGS **»**

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UGS du Grand Stade à VILLENEUVE-D'ASCQ et LEZENNES est une zone urbaine mixte, affectée principalement à l'accueil du Grand Stade et aux occupations compatibles avec la proximité de l'équipement du stade.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- les installations temporaires pour les manifestations.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder 21 mètres à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation. Cette disposition ne s'applique pas au bâtiment du Grand Stade lui-même. La hauteur du bâtiment du Grand Stade n'est pas réglementée.
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		Les constructions observeront un recul minimum de : - 35 mètres par rapport à l'axe du boulevard de Tournai ; Ce recul concerne les bâtiments, à l'exception des surplombs, saillies, débords de toitures, ouvrages et constructions en infrastructure (souterrains), ainsi qu'à l'exception des édifices secondaires qui pour des raisons techniques ou fonctionnelles, ne peuvent respecter cette marge de recul (abris bus…).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Tout point d'une construction doit être à une distance du point le plus proche de la limite séparative au moins égale à 3 mètres.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L=H/2), avec un minimum de 4 mètres.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	Une surface d'au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière doit être aménagée en espaces plantés, sauf impossibilité technique. La moitié de ces espaces au minimum doit être réalisée en pleine terre. L'autre partie peut être traitée en toiture ou terrasse végétalisée.
Stationnement		Non réglementé

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 4. ZONE URBAINE DÉDIÉE AUX ZONES DE PARCS URBAINS – UP

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine récréative et d'animation de plein air pouvant éventuellement être destinée à recevoir du public. A vocation sportive, touristique, ludique, de loisirs, de promenade, elle peut participer à la création d'un « poumon vert » dans le tissu urbain.

La constructibilité y est admise de façon limitée et doit s'inscrire dans le cadre d'une préservation, d'une valorisation du site.

La zone UP comprend un secteur UPc de la Citadelle de Lille dédié à la restructuration des abords de la Citadelle, du Champ de Mars et de la Plaine des Sports.

■ SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

Les travaux, constructions et équipements nécessaires à l'exercice des activités sportives de plein air et de loisirs, à l'exception des activités engendrant des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

Les constructions nécessaires à la gestion technique et administrative des parcs aménagés et ouverts au public.

Les extensions limitées et les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des bâtiments existants.

Les commerces et activités de service d'une taille limitée directement liés à la nature des installations de loisirs ou à la vocation du site.

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface de plancher.

L'implantation temporaire d'ouvrages et de structures liées aux foires et chantiers.

Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation admis dans la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions de ceux existants.

Les constructions et les installations nécessaires à l'activité agricole et leurs annexes sous réserve qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

Les installations temporaires ou transitoires de production d'énergie renouvelable.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Non règlementée
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Règlementée (cf dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou à la limite de la voie privée).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		La construction doit s'implanter en retrait de la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Les constructions doivent respecter un retrait au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L=H/2), avec un minimum de 4 mètres.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisé***	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules,…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arboré.
Stationnement		Les aires de stationnement doivent être déterminées en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que ses besoins en stationnement sont assurés. Des aires de chargement, de déchargement, et de manutentions adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE URBAINE AFFECTÉE AU CENTRE PÉNITENTIAIRE « UCP »

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

Les dispositions générales du livre 1 relatives à l'aire d'alimentation des captages sont intégrées spécifiquement au présent règlement.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UCP est une zone urbaine mixte, affectée principalement à l'accueil d'un établissement pénitentiaire et des installations liées à son fonctionnement.

Certaines zones UCP, sont situées en zone de protection des champs captants d'eau potable, garants de l'alimentation en eau potable de la métropole et des territoires voisins. La nappe d'eau souterraine y est fragile du fait de sa faible protection géologique et des pressions anthropiques passées et présentes en surface.

Dans les secteurs AAC, la vocation de la zone est donc à combiner avec le principe premier de protection des champs captant.

L'imperméabilisation des sols constitue en effet un facteur de dégradation de la recharge des nappes. Par définition moins propices à la recharge de la nappe que les zones naturelles ou agricoles, ces zones urbaines AAC disposent toutefois d'une capacité à faire « mieux » dans les aménagements en termes de gestion de l'imperméabilisation, de gestion des eaux pluviales…

Dans ce cadre, afin de préserver les capacités d'infiltration tout en contribuant à la qualité du cadre de vie, la préservation et l'aménagement de surfaces de pleine terre sont recherchés. Les constructions et les installations ne perturbent pas les écoulements des eaux superficielles et souterraines, ne portent pas atteinte et contribuent au maintien pérenne de la qualité des eaux.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'existence de dispositifs réglementaires complémentaires de protection des champs captant relevant de deux régimes juridiques différents, la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) et un projet d'intérêt général (P.I.G.) instaurés par arrêtés préfectoraux.

Ces périmètres se superposent à cette zone et sont repérés au plan de destination des sols.

Les dispositions réglementaires des DUP et du PIG sont reportées dans leur exhaustivité aux livres des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), en plus de leur retranscription au Livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

En cas de cumul de règles des différents dispositifs de protection, la règle la plus contraignante s'applique.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

Dans le périmètre de l'AAC, sont interdits en plus des dispositions du paragraphe précédent :

- les forages et puits, sauf ceux nécessaires à l'extension ou l'optimisation du champ captant ou aux études relatives à celui-ci et à la surveillance de la qualité de l'eau ainsi qu'à la défense incendie,
- les installations de géothermie profonde,
- les constructions souterraines, bassins, installations souterraines autres que ceux autorisés par l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont seules autorisées :

- La construction d'un établissement pénitentiaire et les constructions, équipements et installations en lien avec cet établissement,
- les constructions en lien avec le mémorial du train de Loos.

Concernant les constructions et installations souterraines, dans le périmètre de l'AAC sont autorisés :

- Les constructions et installations liées à l'exercice des missions de services publics (type canalisation, bassin ou station de refoulement par exemple) issues des compétences eau, assainissement, gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes.
- Les autres constructions et installations enterrées sur une profondeur maximum de 2,5 m par rapport au terrain naturel et sous réserve que les fondations n'atteignent pas le niveau haut des nappes d'eau souterraine pouvant être rencontrées, évitant ainsi les rabattements provisoires ou définitifs, la perturbation et l'obstacle aux écoulements souterrains ainsi que la modification de la structure de l'aquifère.
  Il est recommandé de réaliser une étude de sol ou géotechnique et un suivi piézométrique longue durée afin de s'assurer le cas échéant du respect de cette condition.
- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur maximum de 2,5m par rapport au terrain naturel.

■ SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		Non réglementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Non réglementée
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou observer un retrait d'au moins à 3 mètres par rapport à la limite séparative.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Non réglementée
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	Non réglementés Dans le périmètre de l'AAC, pour toute destination = 20% minimum En cas de travaux sur une construction existante ne respectant pas le coefficient d'espaces de pleine terre végétalisés, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que : - Pour les travaux sans effet sur les espaces de pleine terre existants. - Pour les travaux créant d'avantage d'espaces de pleine terre que l'existant (par des actions de désimperméabilisation et de renaturation des sols)
Stationnement		Non réglementé

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions ci-dessous :

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX DE RUISSELEMENT

L'objectif poursuivi doit être la contribution à la transparence hydraulique, en infiltrant 100% des eaux pluviales générées par un projet sur l'unité foncière. Il s'agit de viser le « zéro rejet » vers le système public de collecte pour privilégier la recharge des nappes souterraines.

Pour garantir la pérennité de la ressource souterraine, l'infiltration doit porter sur une eau de qualité. Ainsi, les eaux pluviales générées par les toitures et terrasses peuvent être infiltrées directement. Les eaux pluviales issues des zones imperméabilisées (telles que notamment les zones de stockages, les quais de déchargement, les voies et zones soumises au passage de poids lourds et transport de matières dangereuses…) pourront se voir imposer des dispositifs filtrants et/ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface.

Pour les projets et opérations sur l'existant, il doit être recherché au maximum la déconnexion des eaux pluviales du système d'assainissement pour en réaliser l'infiltration selon les principes exposés ci-dessus.

Aussi les espaces de pleine terre réalisés et maintenus sur l'unité foncière, peuvent être multi-usages et permettre ainsi la gestion des eaux pluviales et l'introduction d'une biodiversité. En ce sens, les solutions fondées sur la nature et alternatives au système d'assainissement traditionnel, appelées également techniques « vertes » (il s'agit notamment de création d'ilots de biodiversité types mares ou zones humides, noues plantées multi-espèces…), y sont permises.

Les techniques « grises » de gestion (telles que notamment les revêtements poreux, structures réservoir, tranchées d'infiltration…) envisagées en second lieu, ne peuvent prendre place sur les espaces verts de pleine terre.

II. CAS PARTICULIER

Par exception, lorsque l'unité foncière est concernée par le Plan d'Exposition aux Risques « mouvement de terrain » repris aux Servitudes d'Utilité Publique :

En zones dites bleues du PER, l'infiltration des eaux pluviales en provenance des surfaces bâties est interdite.

Pour satisfaire à la nécessité de recharge des nappes d'eau souterraine, les eaux pluviales générées sur les zones bleues doivent, en priorité, être renvoyées vers les zones blanches pour infiltration et à distance des cavités connues dans ce secteur. En cas d'impossibilité technique ou administrative dûment justifiée, les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau public de collecte.

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE URBAINE AFFECTÉE AUX ACTIVITÉS HOSPITALIÈRES« UCH »

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

Les dispositions générales du livre 1 relatives à l'aire d'alimentation des captages sont intégrées spécifiquement au présent règlement

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UCH est une zone dédiée aux activités hospitalières.

Il s'agit d'une zone pouvant accueillir des constructions, aménagements et équipements en lien avec l'activité hospitalière.

Certaines zones UCH, sont situées en zone de protection des champs captants d'eau potable, garants de l'alimentation en eau potable de la métropole et des territoires voisins. La nappe d'eau souterraine y est fragile du fait de sa faible protection géologique et des pressions anthropiques passées et présentes en surface.

Dans les secteurs AAC1 et AAC, la vocation de la zone est donc à combiner avec le principe premier de protection des champs captant.

L'imperméabilisation des sols constitue en effet un facteur de dégradation de la recharge des nappes. Par définition moins propices à la recharge de la nappe que les zones naturelles ou agricoles, ces zones urbaines AAC disposent toutefois d'une capacité à faire « mieux » dans les aménagements en termes de gestion de l'imperméabilisation, de gestion des eaux pluviales…

Dans ce cadre, afin de préserver les capacités d'infiltration tout en contribuant à la qualité du cadre de vie, la préservation et l'aménagement de surfaces de pleine terre sont recherchés. Les constructions et les installations ne perturbent pas les écoulements des eaux superficielles et souterraines, ne portent pas atteinte et contribuent au maintien pérenne de la qualité des eaux.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'existence de dispositifs réglementaires complémentaires de protection des champs captant relevant de deux régimes juridiques différents, la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) et un projet d'intérêt général (P.I.G.) instaurés par arrêtés préfectoraux.

Ces périmètres se superposent à cette zone et sont repérés au plan de destination des sols.

Les dispositions réglementaires des DUP et du PIG sont reportées dans leur exhaustivité aux livres des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), en plus de leur retranscription au Livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

En cas de cumul de règles des différents dispositifs de protection, la règle la plus contraignante s'applique.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

Dans les périmètres AAC et AAC1, sont interdits en plus des dispositions du paragraphe précédent :

- les forages et puits, sauf ceux nécessaires à l'extension ou l'optimisation du champ captant ou aux études relatives à celui-ci et à la surveillance de la qualité de l'eau ainsi qu'à la défense incendie,
- les installations de géothermie profonde,
- les constructions souterraines, bassins, installations souterraines autres que ceux autorisés par l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont seuls autorisés :

1. Les équipements collectifs hospitaliers.
2. Les constructions en lien avec les équipements collectifs hospitaliers.
3. Les logements à destination des personnels de santé.
4. Les hôtels et les établissements d'hébergement.
5. Les établissements d'enseignement supérieur.
6. Les foyers, restaurants et résidences universitaires.
7. Les activités industrielles et tertiaires de nature à valoriser les équipements collectifs hospitaliers ou à être valorisées par eux, exerçant dans le domaine de la recherche scientifique et de l'application des sciences, telles que centre de recherche, activités de haute technologie...
8. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation admis dans la zone.
9. Les services et commerces de proximité d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m² répondant aux besoins des utilisateurs.
10. Les parkings en surface, enterrés ou en superstructure, dans la mesure où leur qualité architecturale et/ou paysagère permet leur intégration dans leur environnement.

Concernant les constructions et installations souterraines, sont autorisés :

En UCH AAC1 :

- Les constructions et installations liées à l'exercice des missions de services publics (type canalisation, bassin ou station de refoulement par exemple) issues des compétences eau, assainissement, gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes.
- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur maximum de 2,5m par rapport au terrain naturel.

En UCH AAC :

- Les constructions et installations liées à l'exercice des missions de services publics (type canalisation, bassin ou station de refoulement par exemple) issues des compétences eau, assainissement, gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes.
- Les autres constructions et installations enterrées sur une profondeur maximum de 2,5 m par rapport au terrain naturel et sous réserve que les fondations n'atteignent pas le niveau haut des nappes d'eau souterraine pouvant être rencontrées, évitant ainsi les rabattements provisoires ou définitifs, la perturbation et l'obstacle aux écoulements souterrains ainsi que la modification de la structure de l'aquifère.
  Il est recommandé de réaliser une étude de sol ou géotechnique et un suivi piézométrique longue durée afin de s'assurer le cas échéant du respect de cette condition.
- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur maximum de 2,5m par rapport au terrain naturel.

■ SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Non réglementée
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	***Implantation sur rue***	La construction doit respecter les marges de recul minimum inscrites au plan. En l'absence de marge de recul inscrite au plan, toute construction peut respecter un retrait par rapport à l'alignement ou à la limite de la voie privée. Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		La construction doit : - soit jouxter la limite séparative de l'unité foncière d'implantation, avec les toitures et superstructures comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la limite séparative ; - soit respecter un retrait de 3 mètres minimum par rapport à cette limite, mesuré tel que la distance horizontale entre tout point de la construction et la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction concernée (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L=H/2), avec un minimum de 4 mètres.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	Non réglementés Dans le périmètre de l'AAC et de l'AAC1, pour toute destination = 20% minimum En cas de travaux sur une construction existante ne respectant pas le coefficient d'espaces de pleine terre végétalisés, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que : - Pour les travaux sans effet sur les espaces de pleine terre existants. - Pour les travaux créant d'avantage d'espaces de pleine terre que l'existant (par des actions de désimperméabilisation et de renaturation des sols)
Stationnement		Le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs. En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que les besoins en stationnement de ce projet sont assurés.

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions ci-dessous :

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX DE RUISSELEMENT

L'objectif poursuivi doit être la contribution à la transparence hydraulique, en infiltrant 100% des eaux pluviales générées par un projet sur l'unité foncière. Il s'agit de viser le « zéro rejet » vers le système public de collecte pour privilégier la recharge des nappes souterraines.

Pour garantir la pérennité de la ressource souterraine, l'infiltration doit porter sur une eau de qualité. Ainsi, les eaux pluviales générées par les toitures et terrasses peuvent être infiltrées directement. Les eaux pluviales issues des zones imperméabilisées (telles que notamment les zones de stockages, les quais de déchargement, les voies et zones soumises au passage de poids lourds et transport de matières dangereuses…) pourront se voir imposer des dispositifs filtrants et/ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface.
Pour les projets et opérations sur l'existant, il doit être recherché au maximum la déconnexion des eaux pluviales du système d'assainissement pour en réaliser l'infiltration selon les principes exposés ci-dessus.
Aussi les espaces de pleine terre réalisés et maintenus sur l'unité foncière, peuvent être multi-usages et permettre ainsi la gestion des eaux pluviales et l'introduction d'une biodiversité. En ce sens, les solutions fondées sur la nature et alternatives au système d'assainissement traditionnel, appelées également techniques « vertes » (il s'agit notamment de création d'ilots de biodiversité types mares ou zones humides, noues plantées multi-espèces…), y sont permises.
Les techniques « grises » de gestion (telles que notamment les revêtements poreux, structures réservoir, tranchées d'infiltration…) envisagées en second lieu, ne peuvent prendre place sur les espaces verts de pleine terre.

II. CAS PARTICULIER

Par exception, lorsque l'unité foncière est concernée par le Plan d'Exposition aux Risques « mouvement de terrain » repris aux Servitudes d'Utilité Publique :

En zones dites bleues du PER, l'infiltration des eaux pluviales en provenance des surfaces bâties est interdite.

Pour satisfaire à la nécessité de recharge des nappes d'eau souterraine, les eaux pluviales générées sur les zones bleues doivent, en priorité, être renvoyées vers les zones blanches pour infiltration et à distance des cavités connues dans ce secteur. En cas d'impossibilité technique ou administrative dûment justifiée, les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau public de collecte.

CHAPITRE 7. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE URBAINE AFFECTÉE AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF «UEP»

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UEP est une zone urbaine mixte, affectée principalement à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

1. les constructions et installations nécessaires au service public et à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif
2. les extensions ou annexes des constructions et installations nécessaires au service public et à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif
3. les changements de destination des constructions conformes au caractère de la zone défini ci-dessus
4. les constructions et installations nécessaires à l'accueil et l'habitat des gens du voyage sous réserve de l'inscription préalable d'un emplacement réservé.

Dans la mesure où elles ne constituent pas une gêne pour l'aménagement de la zone, les extensions mesurées et les annexes des habitations existantes sont autorisées.

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		Les constructions et installations doivent soit être édifiées à l'alignement (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul prévue au plan) ou de la limite de la voie privée. Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Tout point d'une construction doit être à une distance du point le plus proche de la limite séparative au moins égale à 3 mètres.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Les constructions devront respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	Non réglementés
Stationnement		Le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs. En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que les besoins en stationnement du projet sont assurés.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 7.1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE URBAINE AFFECTÉE AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF «UEP 1»

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UEP 1 est une zone urbaine mixte, affectée principalement à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics.

SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

1. les constructions et installations nécessaires au service public et à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif

2. les extensions ou annexes des constructions et installations nécessaires au service public et à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif
3. les changements de destination des constructions conformes au caractère de la zone défini ci-dessus
4. les constructions et installations nécessaires à l'accueil et l'habitat des gens du voyage sous réserve de l'inscription préalable d'un emplacement réservé.

Dans la mesure où elles ne constituent pas une gêne pour l'aménagement de la zone, les extensions mesurées et les annexes des habitations existantes sont autorisées.

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		Les constructions et installations doivent soit être édifiées à l'alignement (ou obéir à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de l'alignement (ou de la marge de recul prévue au plan) ou de la limite de la voie privée. Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		<u>Dans une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2). <u>Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur telle que définie dans les dispositions générales :</u> Les constructions sont autorisées à : - jouxter la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) concernée(s). Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. - s'implanter en retrait de la ou des limite(s) séparative(s) latérale(s). La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Les constructions devront respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	Non réglementés
Stationnement		Le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs.

		En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain. Le pétitionnaire devra mettre en évidence que les besoins en stationnement du projet sont assurés.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 8. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE AFFECTÉE AU DOMAINE MILITAIRE DE LA CITADELLE « UH »

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone particulière constituée par la Citadelle, domaine militaire.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont seules autorisées les constructions affectées à usage militaire, ainsi que les constructions annexes à cet usage.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		La surface maximale d'emprise des constructions est fixée à 30% de la superficie de la zone.
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	21 mètres
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions nouvelles doivent : - soit jouxter la limite séparative de l'unité foncière d'implantation, avec les toitures et superstructures comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la limite séparative ; - soit respecter un retrait de 3 mètres minimum par rapport à cette limite, mesuré tel que la distance horizontale entre tout point des constructions et la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction concernée (L≥H/2).
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	Non réglementés
Stationnement		Non règlementé

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 9. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE URBAINE AFFECTÉE À LA CITÉ SCIENTIFIQUE ET UNIVERSITAIRE DE VILLENEUVE D'ASCQ « UU »

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit du campus de la cité scientifique universitaire de VILLENEUVE D'ASCQ, zone d'équipements universitaires et d'activités scientifiques.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont seuls autorisés :

1. Les établissements d'enseignement supérieur.
2. Les foyers, restaurants, résidences universitaires et les activités liées au fonctionnement des établissements précités.
3. Les installations sportives.
4. Les installations classées liées au fonctionnement des établissements précités.
5. Les activités industrielles et tertiaires de nature à valoriser la cité universitaire ou à être valorisées par elle, travaillant dans le domaine de la recherche scientifique et de l'application des sciences, telles que centre de recherche, activités de haute technologie...
6. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation admis dans la zone.
7. Les services et commerces de proximité d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² répondant aux besoins des utilisateurs.
8. Les parkings publics en surface, enterrés ou en superstructure, dans la mesure où leur qualité architecturale et/ou paysagère permet leur intégration dans leur environnement.
9. Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous. Les dispositions générales du livre 1 du titre 2 – chapitre 4)I) F)1)a) relatives aux normes de stationnement pour les hébergements ne s'appliquent pas. Les normes applicables pour les hébergements sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		Non réglementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	21 mètres
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		Les constructions doivent respecter les marges de recul minimum inscrites au plan. En l'absence de marge de recul inscrite au plan, toute construction peut respecter un retrait par rapport à l'alignement ou à la limite de la voie privée. Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative. Toutefois lorsque la limite de l'unité foncière constitue une limite de la zone UU, les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport à ladite limite.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	Non réglementés
Stationnement		1 place pour 6 hébergements

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 10. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE URBAINE AFFECTÉE À L'ACTIVITÉ AÉROPORTUAIRE « UV1 »

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

Les dispositions générales du livre 1 relatives à l'aire d'alimentation des captages sont intégrées spécifiquement au présent règlement.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit, d'une part de l'aéroport international dit de LILLE-LESQUIN, sur le territoire des communes de FRETIN, LESQUIN, TEMPLEMARS et VENDEVILLE, d'autre part de l'aérodrome dit de LILLE-MARCQ, sur le territoire des communes de BONDUES, MARQUETTE-LEZ-LILLE et WAMBRECHIES.

La zone UV1 est destinée aux activités aéronautiques ainsi qu'à celles liées à leur fréquentation.

Au sein de la zone UV1, on distingue un secteur UV1AAC, correspondant à une zone de protection renforcée des champs captant, compte tenu de sa localisation dans l'Aire d'Alimentation des Captages.

Dans ce secteur, la vocation de la zone est à combiner avec le principe premier de protection des champs captant.

L'imperméabilisation des sols constitue en effet un facteur de dégradation de la recharge des nappes. Par définition moins propices à la recharge de la nappe que les zones naturelles ou agricoles, ces zones urbaines AAC disposent toutefois d'une capacité à faire « mieux » dans les aménagements en termes de gestion de l'imperméabilisation, de gestion des eaux pluviales…

Dans ce cadre, afin de préserver les capacités d'infiltration tout en contribuant à la qualité du cadre de vie, la préservation et l'aménagement de surfaces de pleine terre sont recherchés. Les constructions et les installations ne perturbent pas les écoulements des eaux superficielles et souterraines, ne portent pas atteinte et contribuent au maintien pérenne de la qualité des eaux.

Cette zone n'a pas vocation à accueillir les occupations du sol de nature à présenter un risque pour la nappe souterraine.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'existence d'un dispositif réglementaire complémentaire de protection des champs captant : le projet d'intérêt général (P.I.G.) instauré par arrêté préfectoral.

Le périmètre du PIG se superpose à cette zone et est repéré au plan de destination des sols.

Les dispositions réglementaires du PIG sont reportées dans leur exhaustivité aux livres des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), en plus de leur retranscription au Livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

En cas de cumul de règles des différents dispositifs de protection, la règle la plus contraignante s'applique.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous, sauf ceux autorisés à l'article 2.

Dans le périmètre de l'AAC, sont interdits en plus des dispositions du paragraphe précédent :

- les forages et puits, sauf ceux nécessaires à l'extension ou l'optimisation du champ captant ou aux études relatives à celui-ci et à la surveillance de la qualité de l'eau ainsi qu'à la défense incendie,
- les installations de géothermie profonde,
- les constructions souterraines, bassins, installations souterraines autres que ceux autorisés par l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont seuls autorisés :

1. Les constructions et installations affectées aux services aéronautiques civils et militaires, tels que les installations techniques, aérogares, hangars, magasins de fournitures et de matériels, entrepôts de fret, ainsi que les stations-service.
2. Les logements de personnes astreintes à résidence dans le cadre de la stricte nécessité du service de l'aéroport.
3. Les services et commerces d'accueil liés à la fréquentation des aérogares.
4. Les constructions et installations complémentaires à l'activité aéroportuaire, telles que hôtels, restaurants, activités tertiaires, agences de location de véhicules, agences de voyages, entrepôts, stations-service.
5. Les équipements publics
6. Les affouillements et exhaussements du sol.
7. Le stationnement des caravanes pour les installations provisoires des chantiers et foires.
8. Les installations classées liées aux types d'occupation du sol admis.
9. les constructions et installations et leurs extensions nécessaires à la production d'énergie renouvelable compatibles avec les servitudes aéronautiques.

Dans le périmètre de l'AAC, concernant les constructions et installations souterraines, sont autorisés :

- Les constructions et installations liées à l'exercice des missions de services publics (type canalisation, bassin ou station de refoulement par exemple) issues des compétences eau, assainissement, gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes.

- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations.

- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur maximum de 2,5m par rapport au terrain natu-rel.

- Les autres constructions et installations enterrées sur une profondeur maximum de 2,5 m par rapport au terrain naturel et sous réserve que les fondations n'atteignent pas le niveau haut des nappes d'eau souterraine pouvant être rencontrées, évi-tant ainsi les rabattements provisoires ou définitifs, la perturbation et l'obstacle aux écoulements souterrains ainsi que la modification de la structure de l'aquifère.

Il est recommandé de réaliser une étude de sol ou géotechnique et un suivi piézométrique longue durée afin de s'assurer le cas échéant du respect de cette condition.

Les constructions et installations et leurs extensions nécessaires à la production d'énergie renouvelable (autres que les installations de géothermie profonde) sont autorisées sous cette même condition.

■ SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	La hauteur maximale doit respecter les servitudes aéronautiques et les prescriptions techniques de l'aéroport ou de l'aérodrome.
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Réglementée (cf aux dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Quand la limite de l'unité foncière constitue une limite de zone, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport à ladite limite.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Les constructions devront respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L≥H/2), avec un minimum de 4 mètres.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	Dans le périmètre de l'AAC, pour toute destination = 20% minimum En cas de travaux sur une construction existante ne respectant pas le coefficient d'espaces de pleine terre végétalisés, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que : - Pour les travaux sans effet sur les espaces de pleine terre existants. - Pour les travaux créant d'avantage d'espaces de pleine terre que l'existant (par des actions de désimperméabilisation et de renaturation des sols)
Stationnement		Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées : a) pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service. b) pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs. Pour les constructions à usage de commerce ou de bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher. Toutefois, les aires de stationnement destinées aux véhicules du personnel et des visiteurs peuvent être aménagées sur un autre terrain situé à moins de 500 mètres de rayon de la construction principale. Dans tous les cas, le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être assurés en dehors de l'emprise publique.

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section et s'ajoute aux dispositions ci-dessous :

☐ ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX DE RUISSELEMENT

L'objectif poursuivi doit être la contribution à la transparence hydraulique, en infiltrant 100% des eaux pluviales générées par un projet sur l'unité foncière. Il s'agit de viser le « zéro rejet » vers le système public de collecte pour privilégier la recharge des nappes souterraines.

Pour garantir la pérennité de la ressource souterraine, l'infiltration doit porter sur une eau de qualité. Ainsi, les eaux pluviales générées par les toitures et terrasses peuvent être infiltrées directement. Les eaux pluviales issues des zones imperméabilisées (telles que notamment les zones de stockages, les quais de déchargement, les voies et zones soumises au passage de poids lourds et transport de matières dangereuses…) pourront se voir imposer des dispositifs filtrants et/ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface.

Pour les projets et opérations sur l'existant, il doit être recherché au maximum la déconnexion des eaux pluviales du système d'assainissement pour en réaliser l'infiltration selon les principes exposés ci-dessus.
Aussi les espaces de pleine terre réalisés et maintenus sur l'unité foncière, peuvent être multi-usages et permettre ainsi la gestion des eaux pluviales et l'introduction d'une biodiversité. En ce sens, les solutions fondées sur la nature et alternatives au système d'assainissement traditionnel, appelées également techniques « vertes » (il s'agit notamment de création d'ilots de biodiversité types mares ou zones humides, noues plantées multi-espèces…), y sont permises.
Les techniques « grises » de gestion (telles que notamment les revêtements poreux, structures réservoir, tranchées d'infiltration…) envisagées en second lieu, ne peuvent prendre place sur les espaces verts de pleine terre.

II. CAS PARTICULIER

Par exception, lorsque l'unité foncière est concernée par le Plan d'Exposition aux Risques « mouvement de terrain » repris aux Servitudes d'Utilité Publique :

En zones dites bleues du PER, l'infiltration des eaux pluviales en provenance des surfaces bâties est interdite.

Pour satisfaire à la nécessité de recharge des nappes d'eau souterraine, les eaux pluviales générées sur les zones bleues doivent, en priorité, être renvoyées vers les zones blanches pour infiltration et à distance des cavités connues dans ce secteur. En cas d'impossibilité technique ou administrative dûment justifiée, les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau public de collecte.

CHAPITRE 11. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE DEDIEE À L'ACTIVITE AEROPORTUAIRE « UV2 »

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit de l'aérodrome dit de LILLE-MARCQ, sur le territoire des communes de BONDUES, MARQUETTE-LEZ-LILLE et WAMBRECHIES.

La zone UV2 a vocation à recevoir des activités sportives et de loisirs.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous, sauf ceux autorisés à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont seuls autorisés :

Les constructions et installations énumérés ci-après, qui doivent être compatibles avec les activités aéronautiques et ne pas nuire à la sécurité des installations aéronautiques situées à proximité :

1. Les travaux, constructions et équipements nécessaires à l'exercice d'activités sportives et de loisirs.
2. Les constructions nécessaires à la gestion technique et administrative des activités de loisirs, pouvant comprendre un local de gardiennage.
3. Les constructions à usage commercial, artisanal, de services en lien direct avec la nature des installations de loisirs et dans la mesure où elles constituent une activité accessoire à ces loisirs.
4. Les chapiteaux en lien direct avec une manifestation liée au caractère de la zone et pendant la durée de cette manifestation.
5. Une aire d'accueil temporaire des grands rassemblements des gens du voyage sur le territoire de Wambrechies.
6. ~~6.~~ Les aires spécialement aménagées pour l'accueil des gens du voyage.
7. Les équipements publics.
8. Les affouillements et exhaussements du sol.
9. Le stationnement des caravanes pour les installations provisoires des chantiers et foires.
10. Les installations classées liées aux types d'occupation du sol admis.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	13,50 mètres La hauteur maximale doit respecter les servitudes aéronautiques et les prescriptions techniques de l'aéroport ou de l'aérodrome.
	Hauteur façade	Non réglementée
	Hauteur relative	Réglementée (cf dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait par rapport aux voies et emprises publiques.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Quand la limite de l'unité foncière constitue une limite de zone, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 10 mètres par rapport à ladite limite.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Les constructions devront respecter un retrait au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L=H/2), avec un minimum de 4 mètres.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être plantés d'arbres avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.
Stationnement		Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées : a) pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service. b) pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs. Pour les constructions à usage de commerce ou de bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher. Toutefois, les aires de stationnement destinées aux véhicules du personnel et des visiteurs peuvent être aménagées sur un autre terrain situé à moins de 500 mètres de rayon de la construction principale. Dans tous les cas, le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être assurés en dehors de l'emprise publique.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 12. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE URBAINE DEDIEE À L'ACTIVITE AEROPORTUAIRE « UV2.1 »

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une partie de l'aérodrome dit de LILLE-MARCQ-EN-BAROEUL située sur le territoire de la commune de BONDUES.

La zone UV2.1 a vocation à recevoir des activités sportives et de loisirs, des services et des activités tertiaires.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Tous, sauf ceux autorisés à l'article 2.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont seuls autorisés :

1. Les constructions et installations énumérés ci-après, qui doivent être compatibles avec les activités aéronautiques et ne pas nuire à la sécurité des installations aéronautiques situées à proximité :
2. Les travaux, constructions et équipements nécessaires à l'exercice d'activités sportives et de loisirs.
3. Les constructions nécessaires à la gestion technique et administrative des activités de loisirs, pouvant comprendre un local de gardiennage.
4. Les constructions à usage commercial, artisanal, en lien direct avec la nature des installations de loisirs et dans la mesure où elles constituent une activité accessoire à ces loisirs.
5. Les chapiteaux en lien direct avec une manifestation liée au caractère de la zone et pendant la durée de cette manifestation.
6. Les activités tertiaires, les services et notamment les hébergements hôteliers et les restaurants.
7. Les équipements publics qui font l'objet d'une réserve d'emplacement au P.L.U.
8. Les affouillements et exhaussements du sol.
9. Le stationnement des caravanes pour les installations provisoires des chantiers et foires.
10. Les installations classées liées aux types d'occupation du sol admis.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	13,50 mètres La hauteur maximale doit respecter les prescriptions techniques permettant d'assurer la sécurité des installations aéronautiques situées à proximité.
	Hauteur façade	Non règlementée
	Hauteur relative	Règlementée (cf dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	***Implantation sur rue***	Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 2% maximum, sauf en cas d'impossibilité due à la disposition des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Quand la limite de l'unité foncière constitue une limite de zone, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 10 mètres par rapport à elle.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Devra respecter un retrait au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L=H/2), avec un minimum de 4 mètres.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être plantés d'arbres avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.
Stationnement		Sur chaque unité foncière des surfaces suffisantes doivent être réservées : a) pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service. b) pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs. Pour les constructions à usage de commerce ou de bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher. Toutefois, les aires de stationnement destinées aux véhicules du personnel et des visiteurs peuvent être aménagées sur un autre terrain situé à moins de 500 mètres de rayon de la construction principale. Dans tous les cas, le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être assurés en dehors de l'emprise publique.

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 13. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE URBAINE AFFECTÉE AU QUARTIER DU BALLON « ULM » DE LILLE ET LA MADELEINE

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation mixte, au cœur de la métropole Lilloise, appuyée sur l'axe majeur de transports en commun, bénéficiant d'espaces verts, s'étendant sur les territoires des communes de LILLE et de LA MADELEINE.

La zone est affectée principalement à l'habitation, aux bureaux, à la restauration, à l'artisanat et commerce de détail, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux activités compatibles avec un environnement urbain.

Les règles d'urbanisme définies pour la zone assurent la transition entre un quartier résidentiel traditionnel sur la commune de La Madeleine et une zone urbaine centrale dense sur la commune de Lille.

Au regard de sa situation géographique centrale qui, de plus, fait la liaison entre deux ambiances urbaines, l'organisation de la zone est réglementée par des orientations d'aménagement et de programmation.

■ SECTION I AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

☐ ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

☐ ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Sont autorisés les établissements à usage d'activité, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec le caractère de la zone.

■ SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du Livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum	Non règlementée
Hauteur maximum	La hauteur des constructions est définie par les orientations d'aménagement et de programmation qui précisent le principe de variation des hauteurs du nord vers le sud. En limite nord du site, les hauteurs des constructions devront être en harmonie avec les maisons existantes le long de l'avenue Verdi. Hauteur absolue : non réglementée Hauteur de façade : non réglementée Hauteur relative : non réglementée.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions et installations peuvent être édifiées à l'alignement ou en limite des emprises publiques ou des voies ouvertes à la circulation. Une partie des constructions peut adopter un retrait justifié par des considérations esthétiques, architecturales ou fonctionnelles. Toutefois, tout ou partie des constructions en retrait de l'alignement ou des emprises publiques ou des voies ouvertes à la circulation peuvent être autorisées pour des raisons architecturales ou esthétiques si ces constructions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Conformément à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives. Toutefois, tout ou partie des constructions peuvent adopter un retrait justifié par des considérations esthétiques, architecturales ou fonctionnelles.

	Le long des limites séparatives au Nord du site, sur l'arrière des terrains de l'avenue Verdi, tout point d'une construction doit respecter un retrait de 12 mètres par rapport à la limite de la zone "ULM". Ce retrait ne s'applique pas aux constructions enterrées, en sous-sol. Toutefois, pour marquer le caractère urbain, ce retrait ne s'applique pas aux constructions implantées sur les angles de l'avenue Verdi, comme précisé dans les orientations d'aménagement et de programmation. Ces constructions pourront s'implanter en limites séparatives.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres devra permettre un accès sécurisé aux véhicules de secours. Le parti architectural retenu devra veiller à une implantation harmonieuse des constructions les unes par rapport aux autres.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Les façades latérales et postérieures des constructions et les couvertures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. Les parties de construction édifiées sur des terrasses telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble. Les bâtiments annexes 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 clôtures à l'alignement ou en limite de voie privée doivent être traitées avec soin, en fonction de leur usage et en cohérence avec l'environnement. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Les rez-de-chaussée commerciaux des constructions devront respecter une hauteur minimale de 3,5m entre trottoir et plafond.
Espaces libres et plantations	Le traitement des espaces libres et les plantations sont précisés dans les orientations d'aménagement et de programmation.
Stationnement	L'essentiel des aires de stationnement sera mutualisée et enterrée. Il sera aménagé des aires de stationnement pour le stationnement temporaire des véhicules notamment de livraison et de transport en commun (autobus, etc.). Ces aires de stationnement devront répondre au besoin de l'ensemble de la zone.

■ SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent.

CHAPITRE 14. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE UCJ ZONE DITE « CITE JARDINS DE LA DELIVRANCE» A LOMME

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine concernant LOMME, à densité moyenne, affectée surtout à l'habitat, mais également aux services et aux activités sans nuisances.

Cette zone concerne la « Cité Jardins de la Délivrance », entité architecturale et paysagère spécifique à préserver.

SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

En plus des dispositions ci-dessous, le titre 1 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

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

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Est interdit le commerce de détail autre que celui autorisé par l'article 2.

Sont interdits tous travaux ayant pour effet de démolir ou de modifier notoirement l'aspect d'origine d'une construction présentant un intérêt architectural ou urbain, repérée à l'atlas du patrimoine par une prescription architecturale.

ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone défini ci-dessus.

Est autorisé le commerce de détail dans la limite de 400 m² de surfaces de plancher qu'il s'agisse d'une cellule commerciale ou d'un ensemble commercial au sens du code du commerce.

Est autorisée l'extension mesurée du commerce de détail existant dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3. DISPOSITIONS PARTICULIERES TENDANT A FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions du titre I du livre I relatives aux dispositions générales s'appliquent.

SECTION II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le titre 2 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones ne s'applique pas à la présente section.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	REGLE

Emprise au sol maximum		30 %
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	La hauteur absolue au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de toute construction ne peut excéder à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation : 10 mètres. Toutefois dans le cas de constructions neuves sur une unité foncière supérieure à 1900m², la hauteur au faîtage pourra être de 12,00 mètres. La hauteur des bâtiments situés à l'intérieur de l'îlot ne doit pas excéder celle de l'immeuble front à rue, excepté pour les constructions neuves sur une unité foncière supérieure à 1900 m ². Dans les jardins familiaux, soit non protégés, soit à protéger et repérés au plan, la hauteur des abris individuels est fixée à 2,50 mètres maximum. En cas de terrain en pente cette hauteur est comptée à partir du plan horizontal calculé conformément à l'annexe documentaire relative à l'article sur les hauteurs du présent règlement.
	Hauteur à l'égout	La hauteur à l'égout des toitures ne peut excéder à partir du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation : 5,50 mètres. Toutefois, pour les opérations de constructions neuves sur une unité foncière supérieure à 1900 m², cette hauteur pourra être portée à 9,00 mètres.
	Hauteur relative	1. La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Sur une place publique, minérale ou avec parc, la hauteur définie ci-dessus peut- être augmentée de trois mètres, à condition de s'inscrire dans la composition architecturale d'ensemble du bâti existant. Un dépassement égal au 1/10ème de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables. La hauteur déterminée par les deux alinéas précédents ne peut être dépassée en cas de recul volontaire. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites de voies privées. Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large. 2. Au-delà de cette hauteur, il peut être édifié un ou deux étages maximum en retrait ou des combles aménagés comprenant un ou deux niveaux dont le gabarit sur rue serait contenu dans une pente de 60° à partir de la corniche. Toutefois, une toiture avec brisis exécutée dans les proportions précisées en annexe documentaire, est acceptée quand elle s'intègre dans le rang bâti traditionnel.

	Exceptions	Ne sont pas soumis à cette règle les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône E.D.F., tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication). Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure et les équipements d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc.). Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants. Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment. Un dépassement par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées, garde-corps et éléments de production d'énergie renouvelable.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques		Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait. Les nouvelles constructions principales doivent, au moins pour 1/3 de la longueur de la façade principale, être édifiées soit : à l'alignement sur l'Avenue Roger Salengro ; avec un retrait égal à 4 mètres par rapport à l'alignement ou la limite de voie privée, dans l'ensemble des autres rues ; avec un recul égal à celui des constructions existantes ou détruites autour des places et carrefours. Il est imposé un retrait égal à 6 mètres par rapport à l'alignement, au rez-de-chaussée devant le garage des constructions à usage d'habitation individuelle. Les seuils des garages des habitations individuelles doivent se trouver à plus ou moins 30 cm maximum du niveau du sol naturel, mesuré à la limite de la voie.
	Bande de constructibilité	Les nouvelles constructions principales doivent être implantées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement, ou des reculs définis ci-dessus pour les unités foncières inférieures à 1900 m². Pour les unités foncières supérieures à 1900 m², cette distance pourra être de 35 mètres à compter de l'alignement, ou des reculs définis ci-dessus. Toutefois, l'implantation des bâtiments destinés à recevoir des équipements publics ou privés remplissant une mission de service publics, par rapport aux voies et emprises publiques, n'est pas réglementée. Les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies s'appliquent par rapport aux voies privées et publiques, existantes et susceptibles d'être créées dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, sous réserve, pour ce qui concerne les voies privées, que leur configuration soit compatible avec les dispositions du titre 3 du livre 1 relatif aux dispositions générales relatives aux équipements et réseaux.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	***Pour les unités foncières de moins de 1900 m²***	1. <u>A l'intérieur d'une profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement, ou de la marge de recul inscrite au plan, ou de la limite de la voie privée, ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé inscrit pour l'élargissement de la voie ou des retraits imposés au paragraphe relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</u> **a.** Tout point d'un bâtiment doit être : - compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre dehauteur, sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent, - et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Les lucarnes ne sont pas concernées par le recul de 3 mètres. **b.** Toutefois : - Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou les limites latérales de l'unité foncière.

		Au-dessus du 1er étage l'épaisseur de l'immeuble ne doit pas excéder de plus de 2 mètres celle des bâtiments voisins au-delà d'une profondeur de 10 mètres à partir de la rue. Les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 60° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives latérales concernées. - Dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,20 mètres sur la limite séparative non latérale. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la ou les limites séparatives non latérales, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport àl'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées. - Les constructions édifiées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement d'une voie ou de la limite d'une voie privée, ou de la limite de constructibilité par rapport à une voie figurant dans un arrêté de lotissement ou des retraits imposés au paragraphe II relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doivent respecter la règle relative aux constructions édifiées à l'extérieur de la bande de 15 mètres, lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de l'"opération groupée" ou du lotissement dans lequel s'implantentces constructions. **c.** Les surfaces non closes (balcons, escaliers de secours) situées à l'arrière peuvent, à défaut d'être en limite séparative, être en retrait d'au moins deux mètres. Une cage d'ascenseur prévue pour améliorer les conditions d'accessibilité d'un bâtiment existant peut, à défaut d'être en limite séparative, être en retrait d'au moins 2 mètres. ***Les règles reprises dans les paragraphes 2 et 3 ci-dessous ne concernent que les extensions et constructions annexes.*** 2. <u>Dans une profondeur comprise entre quinze et trente mètres à compter de l'alignement, ou de la marge de recul inscrite au plan, ou de la limite de la voie privée, ou de la limite de constructi bilité figurant dans un arrêté de lotissement, ou de l'emplacement réservé inscrit pour l'élargissement de la voie ou des retraits imposés au paragraphe relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</u> a. Tout point d'un bâtiment doit être : - compris dans le gabarit délimité par un angle de 45° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre dehauteur sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent, - et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. b. Toutefois : - Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées. - Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension,la transformation de bâtiments à usage d'activités, s'ils sont contigus à des bâtiments autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné. 3. <u>Au-delà d'une profondeur de trente mètres à compter de l'alignement, ou de la marge de recul inscrite au plan, ou de la limite de la voie privée, ou de la limite de constructibilité figurant dans un arrêté de lotissement ou de l'emplacement réservé inscrit pour l'élargissement de la voie ou des retraits imposés au paragraphe relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques:</u> a. Tout point d'un bâtiment doit être : - compris dans le gabarit délimité par un angle de 35° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent, - et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égales à 3 mètres. b. Toutefois : - Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres à compter du niveau naturel du terrain de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées.

		- Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension,la transformation de bâtiments à usage d'activités, s'ils sont contigus à des bâtiments autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.
	Pour les unités foncières de plus de 1900 m²	1. Dans une bande de 35 m à compter de l'alignement ou des retraits imposés au paragraphe II relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, tout point d'un bâtiment doit être : - compris dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre dehauteur sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent, - et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égale à 6 mètres. Toutefois, pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public, estautorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres à compter du niveau naturel du terrain de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabaritá 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées. A défaut d'uneimplantation en limite séparative, ces bâtiments respecteront un retrait de la moitié de la hauteur, mesurée à l'acrotère ou à l'égout des toitures, avec un minimum de 3 m. ***Les règles reprises dans le paragraphe 2 ci-dessous ne concernent que les extensions et constructions annexes.*** 2. Au-delà d'une profondeur de 35 m à compter de l'alignement ou des retraits imposés au paragraphe II relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, a. Tout point d'un bâtiment doit être : - compris dans le gabarit délimité par un angle de 35° par rapport à l'horizontale à partir d'1 mètre de hauteur sur les limites séparatives à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unité voisine est à un niveau différent, - et à une distance du point le plus proche des limites séparatives au moins égales à 3 mètres. b. Toutefois : - Est autorisée la construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière et dont la hauteur sur cette ou ces limites n'excède pas 3,20 mètres à compter du niveau naturel du terrain de l'unité foncière d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure si l'unitévoisine est à un niveau différent. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, les toitures et superstructures doivent être comprises dans un gabarit à 45° par rapport à l'horizontale à partir de la ou des limites séparatives concernées. - Cette hauteur de 3,20 mètres peut être dépassée pour la construction, la reconstruction, l'extension, la transformation de bâtiments à usage d'activités, s'ils sont contigus à des bâtiments autre que d'habitation implantés sur l'unité foncière voisine, avec l'accord du propriétaire concerné.
	Constructions légères (exemple : à usage d'abri de jardin ou d'abris à bûche)	a. Les constructions légères à usage d'abris de jardin, dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées : - pour celles attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter une distance minimale d'1 mètre par rapport à elle. - pour celles non attenant à l'habitation principale, à jouxter la limite séparative ou à respecter unedistance minimale d'1 mètre par rapport à elle. Les abris de jardin d'une dimension supérieure à 10 m² sont soumis au régime de droit commun duprésent article. b. Les abris à bûches d'une profondeur d'1 mètre maximum sont autorisés soit à jouxter la limite séparative, soit à s'implanter à 1 mètre minimum de celle-ci.
	Règles liées à la largeur des unités foncières	Ces règles se cumulent avec les dispositions relatives à l'implantation desconstructions par rapport aux voies et emprises publiques. a. Lorsque l'unité foncière a une largeur supérieure à 15 mètres : La nouvelle construction sera implantée soit en mitoyenneté, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

		Si l'unité foncière est contiguë à une parcelle libre de construction d'une largeur inférieure à 15 mètres, la construction principale sera obligatoirement implantée en mitoyenneté, du côté de cette parcelle libre. b. Lorsque la largeur de l'unité foncière est inférieure à 15 mètres, ou lorsque l'unité foncière est contiguë à la construction implantée en mitoyenneté, la construction principale sera obligatoirement implantée en mitoyenneté. Dans ce cas, la volumétrie doit être en continuité avec celle de la construction voisine. Si l'unité foncière est contiguë d'une part à une parcelle libre, d'autre part, à une parcelle construite en retrait par rapport à la limite séparative, la construction principale sera obligatoirement implantée en mitoyenneté du côté de l'unité foncière libre. c. Dans tous les cas, le linéaire total (somme des façades contiguës) ne peut dépasser 25 mètres au total.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		1. En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal de référence. 2. Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à sept mètres au-dessus du niveau du terrain naturel. 3. Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.
Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions		***A. BATIMENTS NEUFS*** 1. Volumétrie Les nouvelles constructions principales devront être constituées de plusieurs volumes imbriqués. 2. Toitures - Le faîtage des toitures des nouvelles constructions principales sera obligatoirement parallèle ou perpendiculaire à la rue, ou aux limites de l'unité foncière : Pour les constructions sur les unités foncières jouxtant des places et des carrefours, l'orientation des faîtages devra être étudiée dans une logique de composition urbaine adaptée à la forme de l'espace public. La couverture des constructions neuves, ou extension des constructions existantesfera l'objet d'une composition volumétrique de toitures à pentes. Les toitures du corps principal sont à 45°minimum, sauf pour les toitures avec brisis. - Les toitures à pentes seront réalisées en tuiles de terre cuite petit moule de couleur rouge d'aspectvieilli ou orangée, les toitures métalliques seront autorisées pour des constructions annexes, ou des parties secondaires de toitures, de même que les verrières. Pour les vérandas en produits verriers, le polycarbonate peut être accepté en couverture. - Les toitures terrasses sont interdites. 3. Les constructions principales et annexes seront construites en dur. Les enduits seront obligatoirement de couleur claire. Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) sont interdits. 4. 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. 5. 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. 6. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. 7. Les volets roulants ne devront pas apparaître dans le tableau des baies et seront placés à l'intérieur, entièrement dissimulés par la retombée. En cas d'impossibilité, le coffre sera habillé d'un lambrequin travaillé (festonné). 8. Les façades des parkings en rez-de-chaussée doivent présenter un aspect ouvert sur l'espace public, par des baies vitrées ou des grilles. 9. Les bâtiments annexes, les ajouts et les clôtures doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

10. 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, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés àcelle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. Si ces équipements sont destinés à être implantés sur des terrains nus, ils doivent, soit être construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit être un modèle dont la hauteur hors sol n'excède pas 1,50 mètre.
11. Les parties de construction édifiées 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.
12. Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.
13. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être incorporés dans l'épaisseur ou la composition de façade, ou dans un dispositif intégré à la clôture suivant les dispositions particulières prévues ci-dessous.

B. 1. POUR TOUS LES BATIMENTS EXISTANTS

1. 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 hauteurs des percements, les modénatures et les décors.
2. Les extensions seront composées dans la mesure du possible de volumes à toitures pentées, harmonisées avec la volumétrie du pavillon d'origine sauf pour les constructions repérées au point B.2.
3. Les lucarnes, balcons et garde-corps et balconnets sont à maintenir s'ils sont d'origine ou remplacés à l'identique.
4. 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 partici pant à sa qualité patrimoniale. Lors de transformation d'immeuble, par changement de destina tion, division en logements, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.
5. A l'occasion du ravalement de façades de bâtiments existants, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus dans toute la mesure du possible, ou remplacés à l'identique. Les revêtements en crépis gris sont interdits ; il leur sera préféré les enduits detype chaux grasse, talochés finement ou feutrés. En cas de réfection de façades enduites, les enduits (y compris les moulurations, sculptures, modénatures particulières) doivent être mainte-nus, à l'exception des crépis.
6. Dans le cadre d'un ravalement de façade, les références de teintes doivent être précisées à l'aide d'un nuancier.
7. Le sablage à sec est interdit.
8. 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.
9. L'aspect des matériaux des adjonctions, ou doublages de façades, doit restituer les modénatures de façades similaires aux compositions d'origine (traitements différenciés de niveaux, ou éléments caractéristiques du « dessin de façade »). Ce point ne s'applique pas aux constructions repérées au point B.2.
10. Les portes et fenêtres doivent être réalisées selon les modèles d'origine (profils, compartiments, sections apparentes) et peintes. Le remplacement dit « en rénovation » (pose d'un nouveau cadre sans démontage de l'ancien) est interdit.
11. Les mêmes matériaux peuvent être imposés sur les immeubles représentatifs du patrimoine ar chitectural local.
12. Les volets battants sont déconseillés aux étages des bâtiments existants car étrangers à la typologie locale.

B.2. DE PLUS, POUR LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET ANNEXES DES BATIMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE DISCIPLINE ARCHITECTURALE PARTICULIERE **(et dont la liste est précisée dans le tableau ci-après)**, à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine de l'architecture du bâtiment, ou de ses annexes, seront interdites les extensions nouvelles et les modifications et suppressions :

- Des matériaux de façades.
- Du rythme entre les pleins et les vides.
- Des dimensions, formes et position des percements.
- De la modification des compositions de fenêtres.
- De la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature d'origine.
- Des éléments volumétriques en saillie ou en retrait.
- La suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

- La transformation des volumes de toiture, et des caractéristiques des matériaux de couvertures(tuiles TC petit moule, rives en bois, gouttières pendantes…).

Néanmoins, dans le cas d'un logement et de ses annexes, faisant l'objet d'un projet de réhabilitation, des modifications ou suppressions peuvent être acceptées, dans la limite des transformations énoncées ci-après, si elles sont nécessaires à son fonctionnement, dans des conditions de confort et de sécurité répondant aux normes actuelles, ne remettant pas en cause sa cohérence et sa qualité architecturale d'ensemble, et contribuant à la préservation de son caractère patrimonial.

Par conséquent, peuvent être acceptées les transformations suivantes :

- Agrandissement de baies en rez-de-chaussée par suppression des allèges.
- Extension sous forme de véranda réalisée essentiellement en produits verriers.
- Extension par rehausse partielle des toitures sous forme de lucarnes rampantes comparables en forme et en dimensions aux lucarnes d'origine.
- Modification des fenêtres sous réserve d'une composition de ses parties analogue aux châssis d'origine de la construction (profils des cadres dormants et ouvrants, maintien ou restitution des volets battants en RDC). Pour les rez-de-chaussée, les coffres de volets visibles sont interdits, ou devront être dissimulés derrière un lambrequin en bois composé avec la menuiserie.

C. DANS TOUS LES CAS

1. TRAITEMENT DES CLOTURES

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit.

Les barbelés pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

a. Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou du retrait

Les clôtures doivent être constituées :

- tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire soit par des haies vives constituées de troènes, charmilles ou hêtres taillés, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre ; soit par des grillages de maille 50x50 mm, d'une hauteur de 1,20mètre, à condition qu'ils doublent une haie de troènes, charmilles ou hêtres taillés. Le grillage sur alignement sera alors implanté en retrait de la haie, côté privatif.
- sur une distance de 5,00 mètres à l'arrière des constructions principales, les clôtures sur limite séparative seront de même type que celles prévues en alignement, sur une hauteur maximale de 1,80 mètre, ou comporter des dispositifs d'occultation en bois limités à la même hauteur de 1,80 mètre.

- au-delà, les clôtures tant en limite séparative, qu'en fond de parcelle privative pourront être composées de haies vives libres, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et comportant, ou non, un grillage intégré à la haie.

- les portes de clôtures ne dépasseront pas 1,20 mètre de hauteur et constitueront un ouvrage en ferronnerie, ou en bois, intégrant les éventuels coffrets de branchements aux réseaux concédés, boîtes aux lettres règlementaires. Ces dispositifs pourront être autorisés à une hauteur supérieure à 1,20 mètre pour permettre la réalisation de treilles végétalisées de plantes grimpantes.

- Les portes de clôtures ne peuvent dépasser 1,20 mètre et seront traitées en retrait de 0,50 mètre par rapport à l'alignement sur rue.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à lanature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

b. Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 1,80 mètre.

		Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation. Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur. c. Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives. d. Afin d'éviter un morcellement des linéaires de clôtures végétales, les ouvertures dans la haie, d'un seul tenant, auront une longueur limitée à 4,00 mètres. Cette longueur peut être doublée pour les parcelles ayant un front à rue supérieur à 30 mètres, ou pour les opérations de constructions de plus de 5 logements sur une parcelle dont la configuration est très contraignante. 2. **TRAITEMENT DES AUTRES ELEMENTS EXTERIEURS** a. Les séries de trois portes de garages ou plus sur la même unité foncière doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. b. Les saillies et balcons doivent respecter le règlement de voirie communautaire. c. La protection des vitrines est assurée par des grilles ou des rideaux à mailles fines ajourées. Les rideaux pleins sont interdits. d. Les portes, volets et cadres en bois du rez-de-chaussée peuvent être, de préférence, d'une couleur plus soutenue que les fenêtres à l'étage ; les fenêtres des étages doivent être peintes. e. Les climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositifs de ventilation, ne doivent pas être visibles de l'espace public. f. Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques. g. Les antennes et paraboles doivent être aussi peu visibles que possible de l'espace public. h. Ventilations mécaniques contrôlées, machineries et locaux techniques seront intégrés dans le bâtiment.
Espaces libres et plantations	***Espaces libres de chaque unité foncière***	a. Lorsque la construction est implantée en retrait par rapport à la voie, obligation de végétaliser l'espace en retrait sur au moins 50% de la surface de celui-ci, à partir de plantations choisies parmi les essences d'origine de la cité (Saule marsault, bouleau blanc, lilas commun, clématite, rosiers grimpants). b. Les limites sur rues, obligatoirement plantées de haies suivant les dispositions relatives aux clôtures, pourront être accompagnées par des arbustes en forme libre, voire des arbres si l'espace le permet. c. Dans le cadre d'opérations individuelles de réhabilitation ou transformation de logements existants tout arbre abattu devra être replanté d'un sujet choisi parmi des essences d'origine de la cité. d. Dans le cadre d'opérations groupées de réhabilitation ou transformation de logements existants le projet comprendra, outre le remplacement de tout arbre abattu, la réalisation de nouvelles plantations d'arbres tiges de 2ème hauteur (10 à15 mètres à l'âge adulte) de force 20/25 minimum, à raison de 2 sujets par logement choisis parmi des essences d'origine de la cité. Un minimum de 30 % de la surface de l'unité foncière doit être réservé à la pleine terre. Dans cette zone, un coefficient de biotope par surface dont les prescriptions sont précisées en annexe s'applique.
	Espace paysagers communs	***A. TRAITEMENT DES ESPACES PAYSAGERS*** Pour toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) d'au moins10 logements sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5.000 m², les espaces paysagerscommuns doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. Ils doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et : - soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantesou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants ; - soit composer une trame verte : - qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres,

		- ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonne douce traversant l'opération pourse raccorder sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique ; - soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre. Les aires de stationnement en dalles ajourées ne comptent pas comme espace paysager. ***B. AIRES DE JEUX*** Pour toute opération de construction, ou d'aménagement, d'au moins 20 logements des aires de jeux perméables doivent être aménagées à raison de 2 m² par logement, en dehors ou à l'intérieur des espaces paysagers communs.
	Autres	A. **SUR LES UNITES FONCIERES INFERIEURES A 50 M²** L'obligation de végétalisation ne s'applique pas pour les constructions ne comportant pas création desurface de plancher sur les unités foncières de moins de 50 m². B. **CHANGEMENT DE DESTINATION** En cas de changement de destination de bâtiment existant sans changement d'emprise, il doit être aménagé des espaces végétalisés composés de buissons, arbustes, pelouses, arbres, si la surface est suffisante, ou de murs végétalisés. Tous travaux augmentant le nombre de logements doivent être accompagnés de la réalisation de 5 m² d'espace vert par logement supplémentaire. C. **TRAITEMENT DES BATTERIES DE GARAGES** Les batteries de garages doivent être plantées à raison d'un arbre par 150 m² de terrain non bâti, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent.
Stationnement		**I. DISPOSITIONS GENERALES** **A. CONDITIONS GENERALES DE REALISATION** Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement. Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement. Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière. Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation. Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées. Au-delà de 1.000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité. Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre. Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Les secteurs de bonne desserte repérés au plan de zonage par un liseré rouge se superposent aux présentes règles. S'y applique un plafond pour le stationnement à destination pour les bureaux ainsi que la suppression d'un nombre minimum de stationnement pour cette destination. Ils permettent également à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, par décision motivée, de déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements.

B. TAILLE DES PLACES

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

II. NORMES POUR VEHICULES AUTOMOBILES

A. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES

Il doit être créé au minimum :

1. Pour les maisons individuelles et immeubles collectifs (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat et le logement en accession sociale à la propriété) : deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière.

Dans tous les cas, les accès aux garages privés seront réalisés par un chemin de roues, ou voie composée d'éléments modulaires à joints larges permettant l'infiltration des eaux de pluies.

Pour les pavillons inscrits au régime des dispositions architecturales particulières, les garages ou cars-ports, seront implantés de préférence détachés du logement.

Les aires de stationnement extérieures seront le moins visible possible depuis l'espace public, soit en intérieur d'îlot ou de cour privée, soit faisant l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement groupé seront limitées à des unités de cinq places d'un seul tenant ; chaque aire de stationnement sera plantée à raison de 2 sujets d'arbres tiges de 2ème hauteur (taille adulte de 10 à 15 m de hauteur).

Les aires de stationnement seront séparées et bordées par une haie de troène, charmille, ou hêtre taillée de 1,20 mètre de hauteur.

Les revêtements de sols des aires de stationnement seront réalisés en matériaux drainants, par exemple de type dalles alvéolées béton-gazon dans un souci de gestion des eaux pluviales du quartier.

Toutefois :

- pour les ensembles de logements pour personnes âgées, une place par 140 m² de surface de plancher, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs.

- pour les foyers-logements d'étudiants, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, une place pour deux chambres.

2. Pour le logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat) : il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

3. Pour le logement en accession sociale à la propriété : une place par logement.

4. Pour les hôtels : une place pour trois chambres, sauf dans les périmètres de valorisation des axes lourds de transports en commun.

5. Pour les bâtiments à usage industriel ou artisanal

a. Dans les secteurs de bonne qualité de desserte repéré au plan : une place par 120 m² de surface de plancher.

b. En dehors des secteurs de bonne qualité de desserte repéré au plan : une place par 60 m² de surface de plancher.

6. Pour les entrepôts et les remises : des surfaces suffisantes pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

7. Pour les bâtiments à usage de commerces, bureaux, services (compris dans le secteur tertiaire, public ou privé, sauf les hôtels)

a. Dans les secteurs de bonne qualité de desserte repérés au plan, une place par 80 m² de surface de plancher.

b. En dehors des secteurs de bonne qualité de desserte repérés au plan, une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

L'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et sociétés de location devra être assuré sur l'unité foncière ou sur une autre distance de moins de 300 mètres dans les mêmes conditions que les autres stationnements.

8. Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public :

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, cultuels, sanitaires, sportifs, le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs.

En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

B. CREATION DE NIVEAUX SUPPLEMENTAIRES INTERNES OU DE MODIFICATION DE VOLUME (EXTENSION, SURELEVATION)

Les normes précitées au paragraphe A) ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

Toutefois sont dispensées de places les extensions inférieures à 120 m² pour les usages autres que l'habitation.

C. CHANGEMENTS DE DESTINATION (Y COMPRIS L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS UN BATIMENT EXISTANT)

Il doit être créé selon la destination nouvelle, des places de stationnement dans les conditions suivantes, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

1. Pour l'habitation : Une place de stationnement par logement créé. Toutefois:

- pour les ensembles de logements pour personnes âgées, une place par 140 m² de surface de plancher, à l'exclusion des surfaces affectées aux services communs.

- pour les foyers-logements d'étudiants, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, une place pour deux chambres.

2. Pour les hôtels : une place pour trois chambres.

3. Pour les bâtiments à usage industriel ou artisanal : une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher au-delà des 240 premiers m².

4. Pour les entrepôts et les remises : des surfaces suffisantes pour l'évolution, le chargement, le déchargement, et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

5. Pour les bâtiments à usage de commerces, bureaux, services (compris dans le secteur tertiaire, public ou prive, sauf les hôtels) : Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher au-delà des 240 premiers m².

L'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et sociétés de location devra être assuré sur l'unité foncière ou sur une autre distance de moins de 300 mètres dans les mêmes conditions que les autres stationnements.

6. Pour les équipements publics ou prives remplissant une mission de service public : pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, cultuels, sanitaires, sportifs, le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs.

En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

D. DANS LE CAS D'UN PROJET METTANT EN ŒUVRE AU MOINS DEUX DES CAS DEFINIS

AUX PARAGRAPHES A, B ET C CI-DESSUS

Le nombre de places à réaliser pour l'ensemble est déterminé par la norme applicable à la majeure partie des surfaces de plancher concernées.

E. TOUS TRAVAUX (AUGMENTATION DE SURFACE DE PLANCHER, TRANSFORMATION DE SURFACES, CHANGEMENT DE DESTINATION) SUPPRIMANT UN STATIONNEMENT doivent entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

III. NORMES POUR CYCLES

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles dans les conditions suivantes :

A. CONSTRUCTIONS NOUVELLES, RECONSTRUCTIONS (SAUF SINISTRES) ET TRANSFORMATIONS DE SURFACES

1. Pour les bâtiments de logements collectifs, une surface de 2 m² pour 3 logements.

Toutefois :

- pour les ensembles pour personnes âgées, une surface de 2 m² pour 7 chambres, - pour les foyers-logements d'étudiants, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, une surface de 2 m² pour 2 chambres.

2. Pour les bâtiments à usage industriel ou artisanal, une surface de 2 m² par 80 m² de surface de plancher.

3. Pour les entrepôts, une surface de 2 m² par 200 m² de surface de plancher.

4. Pour les bâtiments à usage de commerces, bureaux, services (compris dans le secteur tertiaire, public ou privé) une surface de 2 m² par 60 m² de surface de plancher.

5. Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public, il doit être réalisé une surface suffisante de stationnement des cycles sans que cette surface soit inférieure à 20 m².

B. CHANGEMENTS DE DESTINATION (Y COMPRIS L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS UN BATIMENT EXISTANT)

Une surface de 2 m² pour 3 logements dans les opérations supérieures à 20 logements collectifs.

IV. MODE DE REALISATION

A. DES PLACES POUR VEHICULES AUTOMOBILES

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1. Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière. La moitié des obligations maximum de stationnement peut être aménagée en surface de l'unité foncière sur laquelle doit se réaliser le projet, sans dépasser la superficie des espaces verts.

2. A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété. La moitié des obligations maximum de stationnement peut être aménagée en surface de l'unité foncière sur laquelle doit se réaliser le projet, sans dépasser la superficie des espaces verts.

3. A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

a. de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,

b. ou de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans rayon de 300 mètres.

		B. DES LOCAUX POUR CYCLES La surface devra être intégrée dans le projet même, proche de la rue, accessible de plain-pied et avoir un dimensionnement adapté. **V. TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT** Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec, lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

SECTION 3. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Le titre 3 du livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones s'applique à la présente section.

En complément, pour l'assainissement, pour les travaux d'aménagement, d'extension ou de recons- truction entraînant une augmentation de la surface imperméabilisée sur les unités foncières jouxtant des voies qui étaient privées en 1998, les eaux pluviales supplémentaires ne peuvent pas être reje- tées dans le réseau d'assainissement existant. Les propriétaires doivent prévoir des solutions de collecte et de stockage sur leur unité foncière.

Liste des maisons 1920 concernées par le régime des prescriptions architecturales

ADRESSE	N° DE VOIRIE
Rue Allard (Victor)	**14 ; 16 ; 18 ; 28 ; 30 ; 32 ; 38 ; 40 ; 42** **9 ; 11 ; 13 ; 15 ; 17 ; 19 ; 21 ; 23 ; 39 ; 41 ; 43 ; 45 ; 47**
Rue Barraby	**5 ; 7 ; 9 ; 11**
Beaulieu (Place)	**26 ; 28 ; 30 ; 32** **29 ; 31**
Rue Bocquillon	**1 ; 3 ; 5 ; 7**
Rue Bodèle (René)	**2 ; 4 ; 6 ; 26 ; 28 ; 30 ; 32 ; 34**
Rue Chrétien	**26** **19**
Rue Crépin (Victor)	**2 ; 4 ; 12 ; 14 ; 16 ; 18** **11 ; 13**
Rue Deberdt (Albert)	**2 ; 4 ; 6 ; 8 ; 10 ; 12 ; 14 ; 16** **1 ; 3 ; 5 ; 7 ; 9**
Rue Delavaux (Anne)	**84b ; 86 ; 88 ; 90 ; 92 ; 94 ; 128 ; 130 ; 132 ; 134**

Avenue de la Délivrance	**2 ; 4 ; 6 ; 16 ; 18 ; 20 ; 22 ; 24 ; 36 ; 38** **1 ; 3 ; 5 ; 15 ; 17 ; 19 ; 21 ; 25 ; 37 ; 39 ; 41**
Dompsin (Place)	**26**
Rue Dupré (Jules)	**2 ; 4 ; 6 ; 8 ; 10 ; 12 ; 14 ; 16 ; 18** **1 ; 3 ; 5 ; 7 ; 9 ; 11 ; 13 ; 15**
Rue Fosfer (Pierre)	**2 ; 4 ; 6 ; 10 ; 12 ; 14 ; 16 ; 18 ; 28 ; 30 ; 32** **15 ; 17 ; 19 ; 21 ; 23 ; 25 ; 27 ; 29 ; 31 ; 33 ; 35**
Rue Giraud	**8b ; 10 ; 24 ; 26** **5 ; 7 ; 9 ; 11 ; 13 ; 15**
Rue Goubet	**1b ; 3 ; 5 ; 7 ; 9 ; 11 ; 17 ; 19 ; 21 ; 23 ; 25 ; 27 ; 29 ; 31 ; 33 ; 35 ; 37 ; 39 ; 45 ; 47**
Rue Goury (Jules)	**2 ; 4 ; 6 ; 8 ; 10 ; 12 ; 14 ; 16 ; 18 ; 24 ; 26 ; 30**
Rue Grauwin (René)	**18** **15 ; 17 ; 19 ; 21 ; 23**
Rue Laisnes (Jules)	**4 ; 6 ; 8 ; 10** **1 ; 9 ; 11**
Rue Lavallard (Jeanne)	**12 ; 14**
Rue Lemaire (Hector)	**40 ; 42 ; 44** **9 ; 11 ; 15 ; 17 ; 19 ; 21**

ADRESSE	N° DE VOIRIE
Rue Ley	**2 ; 4** **7 ; 9 ; 11 ; 13 ; 15**
Rue Marcon	**2 ; 4 ; 6 ; 8** **3 ; 5**
Rue Martel (Victor)	**14 ; 16 ; 18 ; 20 ; 22 ; 24 ; 26 ; 28 ; 30** **3 ; 5 ; 7 ; 9 ; 11 ; 13 ; 15 ; 17 ; 19 ; 21 ; 29**
Rue Mascret (Albéric)	**4ter ; 6 ; 8**
Rue Olivier	**16 ; 18 ; 20 ; 28 ; 30** **13 ; 15 ; 17 ; 19 ; 21**
Rue Petitprez (Elie)	**9 ; 11 ; 13 ; 15 ; 17 ; 19**
Rue Rogez	**2** **1 ; 3 ; 5**
Rue Salengro (Roger)	**8 ; 10 ; 12 ; 14 ; 16 ; 18 ; 20 ; 22 ; 30 ; 32 ; 34 ; 36 ; 38 ; 40 ; 42 ; 44 ; 46 ; 48 ; 50 ; 52 ; 54 ; 56 ; 58** **5 ; 7 ; 9 ; 11 ; 13 ; 15 ; 17 ; 23 ; 25 ; 27 ; 29 ; 31 ; 33 ; 35 ; 37 ; 39 ; 49 ; 51 ; 53 ; 55 ; 61 ; 63 ; 65 ; 67**
Rue Thomas (Albert)	**100 ; 102 ; 104 ; 108**
Rue Thoor (André)	**2 ; 12 ; 14 ; 16 ; 18 ; 20 ; 22 ; 24 ; 30 ; 32 ; 34** **17**
Rue Vasseur	**1 ; 3**
Rue Wallart (Ernest)	**2 ; 4 ; 6 ; 8 ; 10 ; 12** **7 ; 9 ; 11 ; 13 ; 15 ; 17**
Rue Wambrouck (Joseph)	**2 ; 4 ; 6 ; 8** **1 ; 3 ; 5**

CHAPITRE 15. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES A LA ZONE ÉCONOMIQUE « EURASANTÉ » – USN

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également des dispositions prévues dans le livre I relatif aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

Les dispositions générales du livre 1 relatives à l'aire d'alimentation des captages sont intégrées spécifiquement au présent règlement.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone « Eurasanté » à Loos est une zone affectée principalement à l'implantation d'activités économiques .

Il s'agira d'activité principalement :

- de recherche, d'enseignement, de formation,
- à vocation médicale ou paramédicale,
- tertiaires, de production, de laboratoire ou de logistique.

Il s'agit également d'accompagner la diversification des réponses aux besoins des entreprises et des utilisateurs de la zone. Pour ce faire, d'autres types d'occupation du sol y sont autorisés de manière limitée, tels que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et la restauration.

Cette zone étant considérée en dehors des centralités urbaines telles que définies dans l'armature commerciale métropolitaine, l'artisanat et le commerce de détail y sont fortement limités.

Ce zonage a la particularité d'être situé en majeure partie dans une zone de protection renforcée des champs captant, compte tenu de sa localisation en zone de vulnérabilité de l'Aire d'Alimentation des Captages (AAC). La nappe d'eau souterraine y est fragile du fait de sa faible protection géologique et des pressions anthropiques passées et présentes en surface.

Dans ce secteur, la vocation de la zone est à combiner avec le principe premier de protection des champs captant.

Les constructions et les installations ne perturbent pas les écoulements des eaux superficielles et souterraines, ne portent pas atteinte et contribuent au maintien pérenne de la qualité des eaux.

Cette zone n'a pas vocation à accueillir les occupations du sol de nature à présenter un risque pour la nappe souterraine.

SECTION I. AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISÉ*	AUTORISÉ SOUS CONDITIONS	INTERDITS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	restauration			
	commerce de gros			

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	cinéma			
	hôtels			
	autres hébergements touristiques			
équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			
	lieux de culte			
	autres équipements recevant du public			
autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	industrie			
	entrepôt			
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			
	cuisine dédiée à la vente en ligne			

**sous réserve du respect du caractère de la zone*

ARTICLE 1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Dispositions générales

Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec le caractère de la zone.

Sont par ailleurs interdites les sous-destinations ci-dessous. En effet, elles sont considérées comme étant incompatibles avec le caractère de la zone car elles ne sont pas en lien avec les équipements et activités liés à la biologie, à la nutrition et à la santé et elles ne sont pas liées à son fonctionnement :

- Dans la destination « exploitation agricole et forestière », sont interdites les exploitations agricoles et les exploitations forestières ;
- Dans la destination « habitation », le logement est interdit. L'hébergement est interdit sans inscription préalable d'un emplacement réservé ;
- Dans la destination « commerce et activités de services », sont interdits : les cinémas, les hôtels, les autres hébergements touristiques ;
- Dans la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics », sont interdits les lieux de culte et les salles d'art et de spectacles ;
- Dans la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire », est interdit la cuisine dédiée à la vente en ligne.

Dispositions particulières liées à l'AAC

Dans le périmètre de l'AAC, sont également interdits :
- les constructions, installations, activités susceptibles d'engendrer un risque sur la qualité et/ou la quantité de la ressource en eau.

Ainsi, les activités entrant dans une des rubriques de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement reprises ci-dessous sont interdites. Cette disposition s'applique aux activités, constructions et installations neuves.

Elle ne s'applique pas aux activités existantes à la date d'approbation du PLU relevant d'une rubrique listée ci-dessous faisant l'objet d'un changement d'exploitant ou d'un changement de régime ICPE.
De plus, en l'absence de solutions dites de substitution raisonnables, les activités relevant de ces rubriques sont autorisées lorsqu'elles sont nécessaires au bon fonctionnement des services publics hospitaliers, pénitentiaires et aux activités civiles concourant à la défense nationale.

2330 - Teinture, impression, apprêt, enduction, blanchiment et délavage de matières textiles.

2340 - Blanchisserie, laverie de linge à l'exclusion du nettoyage à sec visé par la rubrique 2345.

2345 - Utilisation de solvants pour le nettoyage à sec et le traitement des textiles ou vêtements (au régime autorisation)

2350 - Tanneries, mégisseries, et toute opération de préparation des cuirs et peaux à l'exclusion des opérations de salage en annexe des abattoirs et de la teinture à l'exclusion des installations dont les activités sont classées au titre de la rubrique 3630.

2351 - Teinture et pigmentation de peaux

2563 - Nettoyage-dégraissage de surface quelconque, par des procédés utilisant des liquides à base aqueuse ou hydrosolubles à l'exclusion des activités de nettoyage-dégraissage associées à du traitement de surface.

2564 - Nettoyage, dégraissage, décapage de surfaces par des procédés utilisant des liquides organohalogénés ou des solvants organiques, à l'exclusion des activités classées au titre de la rubrique 3670.

2565 - Revêtement métallique ou traitement (nettoyage, décapage, conversion dont phosphatation, polissage, attaque chimique, vibro-abrasion, etc.) de surfaces par voie électrolytique ou chimique, à l'exclusion des activités classées au titre des rubriques 2563, 2564, 3260 ou 3670.

2670 - Accumulateurs et piles (fabrication d') contenant du plomb, du cadmium ou du mercure

2712 - Installation d'entreposage, dépollution, démontage ou découpage de véhicules hors d'usage ou de différents moyens de transports hors d'usage, à l'exclusion des installations visées à la rubrique 2719.

2718 - Installation de transit, regroupement ou tri de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2710, 2711, 2712, 2719, 2792 et 2793.

2790 - Installation de traitement de déchets dangereux, à l'exclusion des installations visées aux rubriques 2711, 2720, 2760, 2770, 2792, 2793 et 2795.

2792 - Installations de transit, tri, regroupement de déchets contenant des PCB/ PCT à une concentration supérieure à 50 ppm

2795 - Installations de lavage de fûts, conteneurs et citernes de transport de matières alimentaires, de substances ou mélanges dangereux mentionnés à l'article R. 511-10, ou de déchets dangereux.

3260 - Traitement de surface de métaux ou de matières plastiques par un procédé électrolytique ou chimique pour lequel le volume des cuves affectées au traitement est supérieur à 30 mètres cubes

3410 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques organiques

3420 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits chimiques inorganiques

3430 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'engrais à base de phosphore, d'azote ou de potassium (engrais simples ou composés)

3440 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits phytosanitaires ou de biocides

3450 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique de produits pharmaceutiques, y compris d'intermédiaires

3460 - Fabrication en quantité industrielle par transformation chimique ou biologique d'explosifs

3510 - Élimination ou valorisation des déchets dangereux, avec une capacité de plus de 10 tonnes par jour, supposant le recours à une ou plusieurs des activités suivantes :

3560 - Stockage souterrain de déchets dangereux, avec une capacité totale supérieure à 50 tonnes

3620 - Prétraitement (opérations de lavage, blanchiment, mercerisation) ou teinture de fibres textiles ou de textiles, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3630 - Tannage des peaux, avec une capacité de traitement supérieure à 12 tonnes de produits finis par jour

3650 - Élimination ou recyclage de carcasses ou de déchets animaux, avec une capacité de traitement supérieure à 10 tonnes par jour

3670 - Traitement de surface de matières, d'objets ou de produits à l'aide de solvants organiques, notamment pour les opérations d'apprêt, d'impression, de couchage, de dégraissage, d'imperméabilisation, de collage, de peinture, de nettoyage ou d'imprégnation, avec une capacité de consommation de solvant organique :

4000 - Substances et mélanges dangereux (définition et classification des).

4001 - Installations présentant un grand nombre de substances ou mélanges dangereux et vérifiant la règle de cumul seuil bas ou la règle de cumul seuil haut mentionnées au II de l'article R. 511-11

4110 - Toxicité aiguë catégorie 1 pour l'une au moins des voies d'exposition, à l'exclusion de l'uranium et ses composés.

4120 - Toxicité aiguë catégorie 2, pour l'une au moins des voies d'exposition.

4130 - Toxicité aiguë catégorie 3 pour les voies d'exposition par inhalation.

4210 - Produits explosifs (fabrication [1], chargement, encartouchage, conditionnement [2] de, études et recherches, essais, montage, assemblage, mise en liaison électrique ou pyrotechnique de, ou travail mécanique sur) à l'exclusion de la fabrication industrielle par transformation chimique ou biologique.

4510 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie aiguë 1 ou chronique 1.

4511 - Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie chronique 2.

Les autres constructions, aménagements et installations susceptibles de présenter un risque direct ou indirect pour la ressource en eau, (telles que les activités génératrices de rejets polluants ou encore celles consommatrices de volumes importants d'eau) peuvent être acceptées sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales nécessaires à prévenir un tel risque. En l'absence de prescription garantissant la protection de la nappe, le projet peut être refusé.

Sont également interdits en AAC :
- les forages et puits, sauf ceux nécessaires à l'extension ou l'optimisation du champ captant ou aux études relatives à celui-ci et à la surveillance de la qualité de l'eau,
- les installations de géothermie impliquant la réalisation de forages, le prélèvement et/ou la réinjection d'eau;
- les constructions souterraines, bassins, installations souterraines autres que ceux autorisés par l'article 2.

ARTICLE 2. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUS CONDITIONS

Dispositions générales

À l'exception des constructions interdites à l'article 1, les constructions ci-après sont autorisées **sous conditions**.

Sont autorisés **l'artisanat et le commerce de détail** dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituées d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

Ces dispositions s'appliquent aux changements de destination ou sous-destination.
Est autorisée l'extension mesurée des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Est autorisée la reconstruction après démolition totale d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail existante à la date d'entrée en vigueur du PLU3 le 18 octobre 2024. Cette reconstruction ne doit pas dépasser la surface de plancher de la construction démolie augmentée d'une extension mesurée.

Est autorisée la **restauration** dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituée d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

Ces dispositions s'appliquent aux changements de destination ou sous-destination.
Est autorisée l'extension mesurée des constructions à usage de restauration, existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Sont autorisés **les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** dans la limite de 400 m² de surface de plancher, qu'il s'agisse d'une ou de plusieurs constructions constituées d'une cellule ou de plusieurs cellules formant un ensemble immobilier unique.

Ces dispositions s'appliquent aux changements de destination ou sous-destination.

Est autorisée l'extension mesurée d**es activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Sont autorisés le **commerce de gros, entrepôts, industries, artisanat productif, bureaux, centre de congrès et d'exposition** connexes ou liés au domaine de la biologie, de la nutrition et de la santé

et venant conforter le pôle « Eurasanté » ; dès lors qu'ils ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec leur environnement.

Cette disposition s'applique aux constructions neuves, extensions et les changements de destinations ou sous-destinations.

Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière **un local de gardiennage** intégré dans une construction nouvelle ou existante.

Est autorisée **l'extension d'habitations existantes** dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Est autorisée la création d'annexes aux habitations existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Sont autorisés les travaux et les aménagements visant à améliorer le confort et la solidité des constructions ou l'adaptation des toitures à la végétalisation, la gestion des eaux de pluie, la lutte contre les îlots de chaleur ou la production d'énergie renouvelable.

Sont autorisés les **équipements d'intérêt collectif et services publics**, sauf ceux interdits par l'article 1. Cette disposition s'applique aux constructions neuves, aux extensions et aux changements de destinations ou sous-destinations.

Dispositions particulières liées à l'AAC

Dans le périmètre de l'AAC, sont également autorisées sous conditions les constructions et installations souterraines :

- Les constructions et installations liées à l'exercice des missions de services publics (type canalisation, bassin ou station de refoulement par exemple) issues des compétences eau, assainissement, gestion des milieux aquatiques et préventions des inondations ou relatifs à la sécurité des biens et des personnes ;
- Les autres constructions et installations enterrées sur une profondeur maximum de 2,5 m par rapport au terrain naturel et sous réserve que les fondations n'atteignent pas le niveau haut des nappes d'eau souterraine pouvant être rencontrées, évitant ainsi les rabattements provisoires ou définitifs, la perturbation et l'obstacle aux écoulements souterrains ainsi que la modification de la structure de l'aquifère ;
  Il est recommandé de réaliser une étude de sol ou géotechnique et un suivi piézométrique longue durée afin de s'assurer le cas échéant du respect de cette condition ;
- Les réseaux nécessaires au raccordement des constructions ou installations ;
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie enterrés sur une profondeur maximum de 2,5m par rapport au terrain naturel.

SECTION II. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les dispositions générales du livre I s'appliquent et sont précisées dans le tableau ci-dessous.

ARTICLE	SOUS ARTICLE	RÈGLE
Emprise au sol maximum		Non règlementée
Hauteur maximum	***Hauteur absolue***	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur façade	Cf. plan des hauteurs
	Hauteur relative	Réglémentée (Cf. dispositions générales)
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	***Règles d'implantation***	En l'absence de marge de recul inscrite au plan, les constructions et installations doivent s'implanter à l'alignement ou à la limite en tenant lieu ou en retrait par rapport à celle-ci. Lorsqu'un retrait est observé, la construction projetée doit s'aligner soit: - sur les constructions présentes sur l'unité foncière du projet, - sur les constructions présentes sur les unités foncières voisines, - observer un retrait d'au moins 5 mètres.
	Bande de constructibilité	Non réglementée
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (L≥H/2). Ce retrait ne pourra pas être inférieur à 10 mètres si la limite séparative constitue également une limite de la zone USN avec une zone U Mixte. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Entre deux constructions non contiguës doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute (L=H/2), avec un minimum de 4 mètres. La distance entre une annexe non contigüe et une autre construction n'est pas réglementée.
Espaces libres et plantations	***Espaces de pleine terre végétalisés***	Les espaces libres de toute construction et de tout aménagement et installation technique liés aux constructions (stationnement, accès, édicules…) doivent faire l'objet d'un aménagement végétalisé qualitatif et/ou être arboré. **<u>En AAC :</u>** Équipements d'intérêt collectif et services publics : 20% minimum Bureaux : 40% minimum Autres destinations : 30% minimum Ces espaces de pleine terre doivent constituer un élément structurant et être groupés de préférence d'un seul tenant. Pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 150 m² à la date d'approbation du PLU, le coefficient d'espace de pleine terre est de 20% minimum.

		En cas de travaux sur une construction existante ne respectant pas le coefficient d'espaces de pleine terre végétalisés, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que : - Pour les travaux sans effet sur les espaces de pleine terre existants. - Pour les travaux créant davantage d'espaces de pleine terre que l'existant (par des actions de désimperméabilisation et de renaturation des sols).
	Espace paysagers communs	Bureaux : pour toute opération de construction prévue sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération. Autres destinations : non règlementé
Stationnement	***Normes***	Cf. plan des stationnements
	Traitement paysagers des aires de stationnement	Réglementée (Cf. dispositions générales)

SECTION III. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les dispositions générales du livre I s'appliquent

En AAC, les dispositions ci-dessous s'ajoutent :

ARTICLE 1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

La création de nouvelles voies ouvertes à la circulation doit répondre aux hautes performances environnementales et pourra se voir imposer des dispositifs filtrants et / ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales, en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface (ouvrages de collecte des eaux de ruissellement étanches et mise en œuvre de bassins de tamponnement, infiltration après dépollution, etc.).

Les cheminements modes doux doivent être aménagés en matériaux perméables.

ARTICLE 2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX DE RUISSELEMENT

L'objectif poursuivi doit être la contribution à la transparence hydraulique, en infiltrant 100% des eaux pluviales générées par un projet sur l'unité foncière. Il s'agit de viser le « zéro rejet » vers le système public de collecte pour privilégier la recharge des nappes souterraines.
Pour garantir la pérennité de la ressource souterraine, l'infiltration doit porter sur une eau de qualité. Ainsi, les eaux pluviales générées par les toitures et terrasses peuvent être infiltrées directement. Les eaux pluviales issues des zones imperméabilisées (telles que notamment les zones de stockages, les quais de déchargement, les voies et zones soumises au passage de poids lourds et transport de matières dangereuses…) pourront se voir imposer des dispositifs filtrants et / ou de rétention de pollutions potentiellement associées au parcours des eaux pluviales en fonction de la contrainte de sensibilité du secteur et de l'intensité d'usage en surface.
Pour les projets et opérations sur l'existant, il doit être recherché au maximum la déconnexion des eaux pluviales du système d'assainissement pour en réaliser l'infiltration selon les principes exposés ci-dessus.
Aussi les espaces de pleine terre réalisés et maintenus sur l'unité foncière, peuvent être multi-usages et permettre ainsi la gestion des eaux pluviales et l'introduction d'une biodiversité. En ce sens, les solutions fondées sur la nature et alternatives au système d'assainissement traditionnel, appelées également techniques « vertes » (il s'agit notamment de création d'ilots de biodiversité types mares ou zones humides, noues plantées multi-espèces…), y sont permises.
Les techniques « grises » de gestion (telles que notamment les revêtements poreux, structures réservoir, tranchées d'infiltration…) envisagées en second lieu, ne peuvent prendre place sur les espaces verts de pleine terre.

II. CAS PARTICULIER

Par exception, lorsque l'unité foncière est concernée par le Plan d'Exposition aux Risques « mouvement de terrain » repris aux Servitudes d'Utilité Publique :

En zones dites bleues du PER, l'infiltration des eaux pluviales en provenance des surfaces bâties est interdite.

Pour satisfaire à la nécessité de recharge des nappes d'eau souterraine, les eaux pluviales générées sur les zones bleues doivent, en priorité, être renvoyées vers les zones blanches pour infiltration et à distance des cavités connues dans ce secteur. En cas d'impossibilité technique ou administrative dûment justifiée, les eaux pluviales sont rejetées dans le réseau public de collecte.