

TABLE DES MATIÈRES

| CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA ZONE UOP1 DITE « FRANGES INDUSTRIELLES » À ARMENTIERES ET HOUPLINES | 7 |
|---|------|
| CHAPITRE 2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE AUCAOP2 DITE « FORT MAHIEU » À ERQUINGHEM - LYS | 9 |
| CHAPITRE 3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UOP3 DITE « EURALILLE » À LILLE ET LA MADELEINE | . 11 |
| CHAPITRE 4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UOP4 DITE « QUARTIER DE LA GARE DE ROUBAIX» À ROUBAIX | . 13 |
| CHAPITRE 5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UOP5 DITE « LA LAINIÈRE» À ROUBAIX ET WATTRELOS | . 21 |
| CHAPITRE 6. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE UOP6 DITE « SECTEUR NORD DE TOURCOING » À TOURCOING | . 33 |

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 |
|---|--|---|
| | Habitation Commerce / | |
| | Activités de service / | Non réglementé |
| | Tertiaire. | |
| | Equipements d'intérêt collectif et | |
| Emprise au sol max | services publics | Non règlementé |
| | Exploitation agricole | |
| | et forestière Autres activités des | |
| | secteurs | Non règlementé |
| | secondaires | |
| | Hauteur absolue | 19 m |
| Hauteur max | Hauteur façade Hauteur relative | Non réglementé |
| | nauteur relative | Règlementé (Cf. dispositions générales) Toute construction doit être implantée soit à l'alignement |
| Implantation des | | ou à la limite en tenant lieu, soit observer un retrait |
| constructions par | | minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement ou à la |
| rapport aux voies et | | limite en tenant lieu |
| emprises publiques | 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/ autres activités du secteur tertiaire = 15% du terrain commerce / activités de service / autres activités du secteur secondaire = 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 absolue | 22 mètres |
| Hauteur maximum | 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 | Bureaux / Commerce et activité 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 Euraflandres (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

\square 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 tel que défini cidessus 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 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 absolue | Non réglementée |
| Hauteur max | 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 cidessus.
- 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.

4.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.

5.Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

6.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

L 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.

\square 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 -

\square 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 cidessus.
- 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. 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 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 1) 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 TRANSFOR-MATIONS 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 TRANSFOR-MATIONS 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, culturels, 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, culturels, 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

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 |
|-------------------------------|--------------------------|--|
| | Habitation | |
| | Commerce / | Non ràgiomenté |
| | Activités de | Non règlementé |
| | service / Tertiaire. | |
| | Équipements | |
| Emprise au sol | d'intérêt collectif et | |
| max | services publics | Non règlementé |
| | Exploitation agricole et | |
| | forestière | |
| | Autres activités | |
| | des secteurs | Non règlementé |
| | secondaires | |
| | | 30 mètres. |
| | Hauteur absolue | La hauteur à l'acrotère peut excéder cette hauteur dans la |
| Hauteur max | | limite de 1,50 mètre. |
| | Hauteur façade | Non règlementé |
| | Hauteur relative | Règlementé (Cf. dispositions générales) |
| | | 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. |
| Implantation des | | S) Lorsqu'un immeuble contigu existant n'est pas implanté à |
| constructions par | Implantation sur | l'alignement, il peut être exigé des constructions nouvelles |
| rapport aux voies | rue | un retrait correspondant à celui de l'immeuble contigu. |
| et emprises publiques | | 4) Dans le cas de façades végétalisées implantées à |
| publiques | | 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 | | L'implantation des constructions en limite séparative est |
| constructions par | | autorisée. Cependant, lorsque la construction n'est pas |
| rapport aux limites | | implantée en limite séparative, elle doit respecter un retrait |
| séparatives | | d'au moins 3 mètres. |
| Implantation des | | L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au |
| constructions les | | moins égale à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la |
| unes par rapport | | construction la plus haute (L=H/2), avec un minimum de 4 |
| aux autres sur une | | mètres. |
| même propriété | | |
| | | En automobile and the College of the |
| | | En conformité avec l'annexe du PLU de la Métropole |
| | | Européenne de Lille relative aux plantations et essences régionales, les plantations seront à 95% des plants |
| | | d'espèces locales, diversifiées et représentatives de la |
| | | biodiversité régionale. |
| Ennage libras at | annànca laceles | Cette annexe détaille les essences régionales que sont |
| Espaces libres et plantations | espèces locales | invités à planter les propriétaires, afin de contribuer à la |
| piantations | | qualité du milieu naturel et à participer au maintien de la |
| | | diversité des paysages français. |
| | | Ainsi, 95% des plants sur les espaces privés seront des |
| | | espèces locales, diversifiées représentatives de la |
| | | biodiversité régionale. |
| | | |

| | 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, per-

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

formance énergétique...).

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.

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.